

## **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 Straßennetz eingebunden. Wahrenholz ist Eisenbahnhaltedpunkt 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 <sup>1)</sup>.

Die Gemeinde Wahrenholz hat gegenwärtig rd. 2.750 Einwohner.

Der Bebauungsplan erfaßt eine Teilfläche im Süden der Ortslage des Ortsteils Weißenberge.

## **1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE**

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf in Verbindung mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt.

## **1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um in der Gemeinde Wahrenholz Wohngrundstücke anzubieten. Die Nachfrage hat gezeigt, daß das bisherige Angebot an Bauplätzen nicht mehr ausreicht. Bei der Bürgerbeteiligung wurde bereits wieder deutlich, daß aktuelle Nachfragen bestehen. Die Gemeinde kommt diesem Erfordernis nach und weist ein Baugebiet aus, das etwa Raum für 30 Wohneinheiten gibt. Das Erschließungskonzept ist so angelegt, daß auch abschnittsweise realisiert werden kann. Desweiteren hat sich herausgestellt, daß im Ortsteil Weißenberge ein Dorfanger fehlt, auf dem auch gelegentlich Dorffeste

---

<sup>1)</sup> vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982 und Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Gifhorn 1985

durchgeführt werden können. Auch diesem Bedürfnis soll durch diesen Plan Rechnung getragen werden.

Die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung in diesem Teil der Gemeinde bezüglich der Entwässerung sind inzwischen durch die Anlage von Klärteichen getroffen, so daß eine ordnungsgemäße Entwässerung des Baugebietes vorgenommen werden kann.

Die Einbindung in die Verbundnetze für elektrische Energie, Wasser usw. bzw. der Anschluß an das Kanalnetz mit einer Ableitung der Abwässer zu den Klärteichen ist somit vorhanden. Die Ableitung der Oberflächenwässer kann, sofern nicht eine Versickerung auf den Grundstücken vorgenommen wird, problemlos in die vorhandenen Vorfluter vorgenommen werden.

### 1.3 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG

---

#### - Baugebiete

Das Baugebiet ist nach den Vorgaben des Flächennutzungsplans nach der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dieses wird mit der ländlichen Lage des Ortsteils Weißenberge ebenso begründet wie mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Gemeinde beabsichtigt, hier ein typisches ländliches Wohngebiet entstehen zu lassen.

Das Maß der Nutzung wird über die Grundflächenzahl entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Eine Festsetzung von Geschosflächenzahlen wird nach den Regelungen der Neufassung der BauNVO für nicht erforderlich gehalten. Die Geschossigkeit wird mit I festgesetzt, d. h., daß hier Wohnhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen entstehen können.

Die Bauweise wird für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um der Nachfrage in diesem Teil der Gemeinde gerecht zu werden. Von der Stellung der baulichen Anlagen wird abgesehen, da durch die Vorgaben des Erschließungssystems die Ausrichtung zu den vorhandenen Erschließungsanlagen ausreichend Orientierung für die Stellung der baulichen Anlagen bilden. Weitergehende Festsetzungen werden im Verhältnis öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander als zu weitgehend angesehen.

#### - Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zwischen den Straßen "Westerholzer Weg" und "Gartenstraße" eine Grünfläche festgesetzt. Diese ist vorgesehen als Dorfanger. Hier sollen gelegentlich auch Dorffeste stattfinden. Es ist bei diesen Dorffesten von seltenen Ereignissen auszugehen, die für die Nachbarschaft zumutbar und hinzunehmen sind. Am westlichen Rande des Plangebietes sind darüber hinaus Grünflächen festgesetzt, die die Einbindung in das Landschaftsgefüge ebenso vornehmen sollen wie Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ge-

währleisten sollen. Für die öffentlichen Grünflächen einschließlich des kleinen Kinderspielplatzes sind landschaftsgerechte Bepflanzungen vorgesehen. Für den südlichen Rand des Baugebietes und des Festplatzes gegenüber der freien Landschaft werden Pflanzbindungen festgesetzt, um hier die Einfügung in das Landschaftsbild und den Landschaftszusammenhang zu verbessern. Weitere Grünfestsetzungen werden in den öffentlichen Straßenräumen nicht vorgenommen. Hier geht die Gemeinde allerdings davon aus, daß durch die gewählten Straßenprofile Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum vorgenommen werden.

#### - Verkehrsflächen

##### a) Verkehrs- und Wegeflächen

Den Straßenverkehrsflächen liegen die Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen EAE 1985 zugrunde. Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließung des Baugebietes unter Gesichtspunkten der Straßenraumgestaltung und Verkehrsberuhigung vorzunehmen. Die Profilgestaltung der Straßenräume soll dafür genutzt werden, daß hier auch in den Straßenräumen Grünanpflanzungen vorgenommen werden. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden vom Westerholzer Weg aus erschlossen. Der Gartenweg ist kein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg.

##### b) Park- und Stellplatzflächen

Die Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch den Ausbau von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von Wohneinheiten : Parkplätzen von rd. 2 : 1 Rechnung getragen. Notwendige Stellplätze werden durch Garagen und Stellplatzflächen auf privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Im Bereich des Dorfangers und Festplatzes sind Stellplätze an der Gartenstraße ausgewiesen. Hier ist aber auch ohne weiteres bei Festen denkbar, daß auf den Grünflächen Pkw's abgestellt werden können. Die Gemeinde sieht allerdings davon ab, hier besondere Ausweisungen zu treffen, um den überwiegenden Charakter der Grünanlagen zu erhalten. Ferner sind Stellplätze am "Westerholzer Weg" ausgewiesen, um die Erreichbarkeit von zwei Seiten aus zu gewährleisten.

#### - Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung (Einfamilienhäuser) kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder bis zu 6 Jahren ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder von 6 - 12 Jahren ist im Baugebiet ein kleiner Spielplatz von rd. 700 qm festgesetzt. Darüber hinaus bestehen auf dem Dorfanger ausreichend Möglichkeiten für den Bewegungsdrang der Kinder.

#### - Ver und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorgesehen. Die Müllbeseitigung erfolgt im Auftrage des Landkreises Gifhorn. Die Entwässerung wird über das auszubauende Kanalnetz zu den Klärteichen vorgenommen. Diese wurden in den letzten Jahren eingerichtet. Die Oberflächenentwässerung kann in die vorhandenen Vorfluter vorgenommen werden, sofern nicht eine Versickerung auf den privaten Grundstücken vorgenommen wird. Für den Dorfanger ist ohnehin von Versickerung auf der Fläche selbst auszugehen. Dieses gibt insbesondere auch der leichte Sandboden her.

#### - Immissionsschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden Abstände für die überbaubaren Flächen festgelegt. Desweiteren wurden im Süden des Plangebietes Pflanzbindungen festgelegt. Nach Westen hin sind großzügig Grünflächen vorgesehen, so daß hier die unterschiedlichen Nutzungen aneinandergrenzen können. Für den Dorfanger/Festplatz ist davon auszugehen, daß hier nur gelegentlich Dorffeste stattfinden. Diese sind als seltene Ereignisse einzustufen und von der umgebenden Bebauung hinzunehmen.

#### - Landespflege

Bei dem vorgefundenen Landschaftsraum handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Diese werden überwiegend der Wohnbebauung zugeführt. Der östliche Teilbereich ist für den Festplatz vorgesehen. Dieser wird nur gelegentlich für Dorffeste benutzt werden, ansonsten steht er auch für Kinderspiele zur Verfügung. Für den Festplatz sind besondere Eingrünungen sowohl am südlichen wie auch nördlichen Planrand festgelegt. Für die Grünfläche insgesamt wird die Gemeinde nach besonderen Ausbauplänen Grünordnungsmaßnahmen vornehmen, so daß hier insgesamt ein begrünter Bereich entstehen wird, der landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen und Sträuchern in seinen Randbereichen bepflanzt wird. Für die am westlichen Rande des Plangebietes gelegenen Grünflächen sind landschaftsgerechte Bepflanzungen mit heimischen Sträuchern und Bäumen vorgesehen. Die Gemeinde wird hier besonderen Wert auf den ortstypischen Charakter legen und darauf die Bepflanzungen abstellen. Für die Straßenräume sind auf der Grundlage der gewählten Profile Grünordnungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem verkehrsberuhigten Ausbau vorgesehen. Bei den Wohngrundstücken ist davon auszugehen, daß es sich um typisches Wohnen im ländlichen Raum handeln wird, hier ist davon auszugehen, daß die nicht überbauten Flächen als Gartenflächen angelegt werden, wobei wesentliche Teile auch mit Obstbäumen bepflanzt werden. Es ist insgesamt somit davon auszugehen, daß hier am südlichen Rande des Ortsteils Weißenberge ein in den Landschaftszusammenhang eingefügtes Wohngebiet entstehen wird, das gegenüber den vorgefundenen landwirtschaftlichen Flächen eine wesentliche Bereicherung der Grünbestände bringen wird. Insofern ist davon auszu-

gehen, daß sowohl die ökologischen Verhältnisse in diesem Teilraum gegenüber den vorgefundenen Verhältnissen verbessert werden. Die getroffenen Maßnahmen zur Grünordnung gewährleisten gleichzeitig eine Einbettung in den Landschaftszusammenhang und werden mit Gesichtspunkten der Ortsbild- und Landespflege begründet.

- Brandschutz

Zur Sicherung der Belange des Brandschutzes werden einvernehmliche Regelungen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn und der örtlichen Feuerwehr hergestellt.

#### 1.4 BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

---

Die durch die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG getroffenen Regelungen beziehen sich auf das gesamte Baugebiet. Die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG bezieht sich somit auf einen bisher un bebauten Teil der Ortslage von Weißenberge, der den Übergang zur freien Landschaft darstellt. Durch die Festlegung von Mindestanforderungen für Dachformen, Dachdeckungen und Außenwände soll ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Ortsbild erreicht werden und Disharmonien bzw. negative Belastungen des Landschaftsbildes vermieden werden. Bei den getroffenen Regelungen handelt es sich nur um Mindestforderungen, den zukünftigen Bauherren verbleibt ein erheblicher Spielraum an gestalterischen Möglichkeiten.

Zu § 1: Der Geltungsbereich für die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IM SÜDLICHEN DORFE II und damit für das dort ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet.

Zu § 2: Die Ortslage Weißenberge ist weitgehend kleinmaßstäblich geprägt. Dieser Charakter soll erhalten bleiben. Das Erscheinungsbild wird wesentlich durch die Dachformen geprägt. Für die Dächer der Hauptgebäude werden Flachdächer ausgeschlossen, da diese im Ortsteil Weißenberge nicht typisch sind. In Weißenberge herrschen geneigte Dächer vor, insofern werden diese auch durch die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG vorgegeben. Gedacht ist dabei an geneigte Dächer wie z. B. Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, sie sind aber auch als versetzte Pultdächer zulässig.

Zu § 3: Um die Dächer in das vorhandene Ortsbild einzufügen werden nur Dachziegel aus gebranntem Ton und Beton zugelassen. Diese sollen durch ihre Kleinmaßstäblichkeit die Dachlandschaft bestimmen und Disharmonien im Orts- und Landschaftsbild vermeiden.

Zu § 4: Dem Ziel der Vermeidung von Verunstaltungen und Disharmonien im Orts- und Landschaftsbild dient die Festsetzung für Außenwände keine Faserzement- und Kunststoffmaterialien zuzulassen.

Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird mit den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung begründet.

## 1.5 FACHPLANERISCHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

### - Abfallwirtschaft

Der Landkreis Gifhorn (Schreiben vom 30.04.92) weist auf Straßenausbauerfordernisse hin (Einmündungsradien mind. 10 m, Mindestwendekreis  $d = 20$  m, Lichtraumprofile 4,0 m Höhe). Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, daß nur die Haupteerschließungsstraße von Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden. Nutzer der Grundstücke, die nicht direkt von der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter bzw. Sperrmüll an den Abfuhrtagen an die vom Müllfahrzeug angefahrenen Straßen zu bringen. Müllgefäße sind nach Entleerung auf die Grundstücke zurückzuholen.

### - Bauaufsicht

Der Landkreis (Schreiben vom 30.04.92) weist auf folgendes hin: Wasserleitungen müssen einen Mindesdurchmesser von 100 mm haben. In Abständen von ca. 150 m sind Hydranten einzubauen, so daß in etwa 70 m Entfernung von jedem Baugrundstück eine Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist. Für den Festplatz sind zwei Überflurhydranten anzuordnen.

Die brandschutztechnischen Einrichtungen sind im Einvernehmen mit dem Landkreis herzustellen.

### - Erschließung

Der Landkreis bittet, darauf hinzuweisen, daß rückwärtige Grundstücke ohne Darstellung der Erschließung im B-Plan privatrechtlich zu erschließen sind.

### - Wasserwirtschaft

Der Landkreis empfiehlt anfallendes Oberflächenwasser zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen.

Das Staatl. Amt für Wasser und Abfall teilt (Schreiben vom 27.04.92) mit, daß erforderlichenfalls Nachweise über die schadlose Abführung von Oberflächenwasser zu führen sind. Die Gemeinde wird, da die Bodenverhältnisse es erlauben, weitgehend Versickerungen vor Ort vornehmen. Ein Regenrückhaltebecken wird nicht erforderlich gehalten.

### - Landwirtschaft

Die Landwirtschaftskammer Hannover (Schreiben vom 23.04.92) weist auf die Bedeutung landwirtschaftlicher Haupteerschließungswege und deren Freihaltung hin. Für die Landwirtschaft ist der Westerholzer weg (nicht Gartenweg) von besonderer Bedeutung. Die Schutzpflanzung im Süden und Westen sollte dicht sein und aus standortgerechten Gehölzen bestehen.

- Stromversorgung

Der Energieverband Wittingen (Schreiben vom 14.04.92) weist auf die Einhaltung von Abständen zur 20 kV-Freileitung hin. Hierzu erfolgen örtliche Abstimmungen.

- Naturschutz und Landespflege

Mit Schreiben des Landkreises vom 17.09.1992 gibt die Untere Naturschutzbehörde die nachfolgend aufgeführte Liste als Empfehlung für die Gehölzauswahl für landespflegerische Zwecke:

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus montana	Bergulme
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartice	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosum	roter Holunder

**1.6 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG**

---

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

Der Rat der Gemeinde Wahrenholz hat diese Stellungnahme geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

**Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 17.09.92**

Zu den mir mit Ihrem o.a. Schreiben vorgelegten Planunterlagen übersende ich Ihnen in Kopie die Stellungnahmen meiner Fachdienststellen im Hause:



Bauaufsicht:

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine bauaufsichtlichen Bedenken. Es bestehen auch keine brandschutztechnischen Bedenken, wenn die Anregungen gem. meiner Stellungnahme vom 23.04.1992 zur Ausführung kommen.

Gegen die ÖBV über Gestaltung bestehen keine Bedenken.

In der Stellungnahme vom 23.04.1992 hatte das Bauordnungsamt folgendes ausgeführt:

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine bauaufsichtlichen Bedenken. Es bestehen auch keine brandschutztechnischen Bedenken, wenn nachstehende Anregungen beachtet werden.

1. Die zu errichtenden Wasserleitungen müssen einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben. In Abständen von ca. 150 m sind Hydranten einzubauen, so daß von jedem Baugrundstück in etwa 70 m Entfernung eine Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist.
2. Für den Festplatz sind zusätzlich zwei Überflurhydranten anzuordnen.
3. Die Standorte für die Hydranten können bei der Planung der Wasserleitungen festgelegt werden. Sie sind im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn herzustellen.
4. Im Bebauungsplan werden zur Erschließung der rückwärtigen Bauflächen Grundstücksflächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Diese Festsetzung findet im beigefügten Bebauungsplanentwurf keine Entsprechung. Hier sind ausdrücklich Wegeflächen dargestellt.

Da offensichtlich die Erschließung der rückwärtigen Bauflächen privatrechtlich geregelt werden soll, wäre zu überlegen, ob eine Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zweckmäßig ist. Da die Erschließung auch über private Wegeflächen durchgeführt werden kann, sollte auf eine spezielle Festsetzung verzichtet werden. Es erscheint ausreichend, wenn als Textfestsetzung auf die privatrechtliche Erschließung hingewiesen wird.

Gegen die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung bestehen keine Bedenken.

**Beschluß:**

Auf die brandschutztechnischen Erfordernisse (Ziff. 1 - 3) war bereits in der öffentlich ausgelegten Begründung hingewiesen worden. Diese sind bei der Realisierung zu beachten.

Die rückwärtige Erschließung von Bauflächen war bereits in der öffentlich ausgelegten Planfassung nicht mehr über Geh-, Fahr-

und Leitungsrechte geregelt, sondern auf Anregung des Landkreises sollte hier eine privatrechtliche Regelung für die Erschließung rückwärtiger Grundstücke gewählt werden.

Der Hinweis, daß gegen die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

#### Naturschutz und Landschaftspflege:

Die Stellungnahme vom 16.04.1992 wird in vollem Umfang aufrecht erhalten.

In der Stellungnahme vom 16.04.1992 hatte das Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde folgendes ausgeführt:

Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die Erweiterung der Bauflächen grundsätzlich keine Bedenken. Durch die Planung werden jedoch Voraussetzungen geschaffen für Maßnahmen, die gem. § 7 des Nds. Naturschutzgesetzes als Eingriff zu werten sind. Da die Kommune hier planungsrechtlich den Eingriff vorbereitet, hat sie im Sinne des Verursacherprinzipes Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu sichern. Diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Da es nicht sinnvoll ist, daß jeder einzelne Bauer die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Eigenregie durchführt, sollte die Gemeinde die Maßnahme durchführen und die Kosten entsprechend umlegen.

Der in der Karte angegebene Gehölzstreifen reicht nicht aus, um den durch die Bebauung entstehenden Eingriff auszugleichen. Es bieten sich hier zwei Möglichkeiten an, Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

1. Den 5 m breiten Gehölzstreifen auf 15 bis 20 m zu verbreitern oder
2. Den 5 m breiten Streifen wie vorgesehen zu bepflanzen und zusätzlich an der Westseite dort, wo der Spielplatz vorgesehen ist, eine 40 x 130 m große Grundfläche zu schaffen, die außerhalb des Spielplatzbereiches mit heimischen Laubgehölzen angepflanzt wird (siehe anliegende Liste).

#### **Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

#### **Begründung:**

Es trifft zwar zu, daß durch den Bebauungsplan ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen wird. Dieses ist aber vor dem Hintergrund des dringenden Wohnbedarfes zu sehen. Darüber hinaus vertritt die Gemeinde die Auffassung, daß durch diesen Bebauungsplan der Ausgleich im Plangebiet vorgenommen wird. Es werden ca. 32.500 qm Bauflächen für den Eigenheimbau ausgewiesen. Dem stehen gegenüber rd. 12.000 qm an öffentlichen Grünflächen. Darüber hinaus sind Anpflanzungen im öf-

fentlichen Straßenraum vorgesehen, d. h. die Gemeinde weist hier Straßenverbreiterungen so aus, daß Baumpflanzungen durchgeführt werden können. Am westlichen Rande des Plangebietes werden nahezu 2.000 qm Grünflächen ausgewiesen. Innerhalb dieser Grünflächen befindet sich zwar ein Spielplatz, der dem Baugebiet zugeordnet ist, aber auch dieser Spielplatz wird in das Grünkonzept der Gemeinde einbezogen. Der im südlichen Bereich gelegene Pflanzstreifen von 5 m im Bereich des Baugebietes wird auch von der Landwirtschaftskammer für ausreichend begutachtet. Was nun den Dorfanger/Festplatz angeht, so ist davon auszugehen, daß dieser nur gelegentlich benutzt wird, im übrigen aber während der gesamten Vegetationszeit als Grünraum am südlichen Ortsrande anzusehen ist. Auch für diesen Festplatz sind Anpflanzungsfestsetzungen getroffen worden, so daß gegenüber den bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eine wesentliche Verbesserung im Hinblick auf die ökologischen Verhältnisse vorgenommen werden kann, insbesondere auch deshalb, da in Weißenberge die Gärten durchaus mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden und auch wesentliche Anteile Obstbäume bestehen. Die Gemeinde Wahrenholz hält hier an den getroffenen Festsetzungen fest und begründet dies insbesondere mit dem dringenden Wohnbedarf, der auch im Rahmen einer zumutbaren finanziellen Belastung befriedigt werden muß. Auf die beispielhafte Gehölzpflanzliste wird nachrichtlich hingewiesen.

Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, der Grünordnung und Landespflege, der Ortsbildpflege, der Landwirtschaft, des Immissionsschutzes, der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

#### **Bergamt Celle, Stellungnahme vom 01.09.92**

Nach unseren Unterlagen befindet sich im o.g. Plangebiet nachfolgende bergbauliche Einrichtung:

Erdgasleitung Schönewörde nach Hänigsen der DEE Deilmann, Postfach 61 02 09, 3000 Hannover 61.

Nach den bergrechtlichen Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten.

Nähere Angaben, die Ihnen von der DEE Hannover zugehen werden, bitte ich zu beachten.

**Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die DEE hat mit Schreiben vom 16.09.1992 mitgeteilt, daß die Interessen nicht betroffen sind, da die Erdölleitung ca. 100 m südlich der geplanten Baumaßnahme verläuft.

**DEE Hannover, Stellungnahme vom 16.09.92**

Nach Prüfung der uns vom Bergamt Celle in o.a. Angelegenheit zugesandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, daß unsere Interessen durch die Planungen nicht betroffen sind.

Die unter unserer Betriebsführung stehende Erdölleitung Schönewörde - Hohne liegt ca. 100 m südlich der geplanten Baumaßnahmen und verläuft entlang des Weges von Osten nach Westen über den Punkt 65,9.

**Beschluß:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da die Erdölleitung Schönewörde - Hohne nach Angaben der DEE ca. 100 m südlich der geplanten Baumaßnahme verlaufen, sind keine Belange zu berücksichtigen.

**Landwirtschaftskammer Braunschweig, Stellungnahme vom 01.09.92**

Zur Minderung möglicher Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) aus der landwirtschaftlichen Nutzung wäre auch noch westlich des Baugebietes eine 5 m breite, fachgerechte Schutzpflanzung auszuweisen. Wir verweisen diesbezüglich auch auf unsere Stellungnahme vom 28.04.1992. Diese ist weiter aktuell.

Bitte ergänzen Sie den Plan.

In der Stellungnahme vom 28.04.1992 hatte die Landwirtschaftskammer folgendes mitgeteilt:

Zu der Planung wird aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer zu vertretenden öffentlichen Belangen wie folgt Stellung genommen:

Sie weisen südlich des Ortsteiles Weißenberge einen ca. 4 ha großen Planbereich als "Allgemeines Wohngebiet" und "Grünfläche" aus. Im Flächennutzungsplan wurden die Flächen entsprechend dargestellt.

Die überplanten Flächen sind Acker, tlw. Brache und Grünland. Sie grenzen im Norden an vorhandene Bebauung, im Osten an den Westerholzer Weg, im Süden und Westen an Acker.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Das Plangebiet wird über die Gartenstraße erschlossen. Diese Straße ist ein Wirtschaftsweg und von wesentlicher Bedeutung für die Bewirt-

schaftung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Es ist sicherzustellen, daß dieser Weg weiterhin uneingeschränkt von der Landwirtschaft benutzt werden kann und die Breite des Weges so ausgerichtet wird, daß parkende Fahrzeuge den landwirtschaftlichen Verkehr mit den breiten Spezialmaschinen nicht behindern.

- Um weitere mögliche Beeinträchtigungen des Wohngenußes aus der angrenzenden Landbewirtschaftung zu mildern, ist die längs der südlichen und westlichen Plangrenze vorgesehene 5 m breite Schutzpflanzung zu realisieren. Sie sollte dicht sein und aus standortgerechten Gehölzen bestehen.

Wir bitten, die Hinweise zu beachten und entsprechende Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanes vorzunehmen.

**Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

**Begründung:**

- Die landwirtschaftlichen Flächen werden vom Westerholzer Weg aus erschlossen. Der Gartenweg ist kein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg. Die Begründung wird in diesem Punkt ergänzt.
- Es ist die Absicht der Gemeinde Wahrenholz, die im Plan getroffenen Regelungen einschl. der Pflanzstreifen durchzuführen.
- Am westlichen Rande des Baugebietes sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Hier wird die Gemeinde Anpflanzungen vornehmen, die z. T. dichter werden als ein 5 m breiter Pflanzstreifen. Insofern erachtet die Gemeinde weitergehende Festsetzungen nicht für erforderlich.

Es erfolgt ein ergänzender Hinweis auf diese Stellungnahme zur Beachtung bei der Realisierung in der Begründung zum Bebauungsplan. Unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft, des Wohnens, des Immissionsschutzes, der Erschließung und des Verkehrs werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

**Energieverband Wittingen, Stellungnahme vom 20.08.92**

Für die Überlassung der Planungsunterlagen danken wir. Unserer Stellungnahme vom 14.04.1992 haben wir nichts hinzuzufügen.

Unter dem 14.04.1992 hatte der EVW folgendes mitgeteilt:

Wir haben grundsätzlich keine Bedenken. Die Stromversorgung kann aus dem bestehenden Netz aufgebaut werden.

Die 20-kV-Freileitung zur Versorgung des Ortsteils Weißenberge kreuzt das Plangebiet. Aus Sicherheitsgründen müssen die in den VDE-Vorschriften festgelegten Abstände im Falle einer Bebauung eingehalten werden.

Mit Herrn Germer wurde am 30.03.1992 besprochen, in einem gemeinsamen Ortstermin nach einer Lösung zu suchen, damit die Freileitung eine spätere Bebauung möglichst wenig beeinträchtigt.

**Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung auf diese Stellungnahme.

**Begründung:**

Auf die Sicherheitsabstände zu Freileitungen erfolgt ein Hinweis in der Begründung. Ansonsten wird eine einvernehmliche Regelung herbeigeführt.

Unter Berücksichtigung der Belange der Stromversorgung, des Wohnens, der Grünordnung und Landespflge, der Erschließung werden die Planfestsetzungen beibehalten. Die entsprechenden Sicherheitsabstände werden bei der Realisierung zu berücksichtigen sein (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

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

---

### **2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS**

---

für Grundstücke, die als Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und für den Dorfanger festgesetzt sind, ist vorgesehen. 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**

---

Zur Erschließung sind Straßen- und Wegeflächen herzurichten, ebenso ist der Dorfanger/Festplatz herzurichten. Diese Anlagen werden durch die Gemeinde Wahrenholz hergestellt. Die Kosten nach dem geltenden Erschließungsrecht umgelegt.

### **2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

---

- Umlegung <sup>2)</sup>
- Grenzregelung <sup>2)</sup>
- Enteignung <sup>2)</sup>

---

<sup>2)</sup> 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 Verkehrs- und Grünflächen

3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung.

#### **3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (s. nächste Seite)**

---

### **4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen, die Grünordnungsmaßnahmen vorzunehmen und der Dorfanger/Festplatz herzurichten. Der Straßenbau wird die vorhandenen Straßen in Weißenberge ergänzen.

Die Entwässerung wird im Straßenraum in den anzulegenden Kanal der Ortslage eingeführt.

Die Abwässer werden in die Klärteiche von Weißenberge eingeleitet.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan entstehen könnten, sind z. Zt. nicht erkennbar, so daß besondere soziale Maßnahmen nicht erforderlich werden.

### **5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN**

---

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege, die Grünordnungsmaßnahmen und die Anlage des Dorfangers/Festplatz wird durch die Gemeinde Wahrenholz vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Die zentrale Entwässerung wird durch die Samtgemeinde Wesendorf durchgeführt.



## KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

Baugebiet: "IM SÜDLICHEN DORFE II", Gemeinde Wahrenholz OT Vordorf

---

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

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

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	rd. DM	657.000,00
2. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung	rd. DM	863.000,00
<hr/>		
Gesamtkosten	rd. DM	1.520.000,00
3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge		
Gesamtkosten	rd. DM	1.520.000,00
Abgaben lt. Satzung	rd. DM	1.368.000,00
<hr/>		
Anteil der Gemeinde	rd. DM	152.000,00
4. Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:		
Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-kosten, Abwasser	rd. DM	196.000,00
<hr/>		

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB  
vom *19.08.1992*.....

bis *21.09.1992*..... öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanver-  
fahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am *19. Nov. 1992*  
durch den Rat der Gemeinde Wahrenholz beschlossen.

Wahrenholz, den *19. Jan. 1993*.....

*gr? Evers*.....  
(1. stellvertr. Bürgermeister)

Siegel

*gr? Germer*.....  
(Gemeindedirektor)