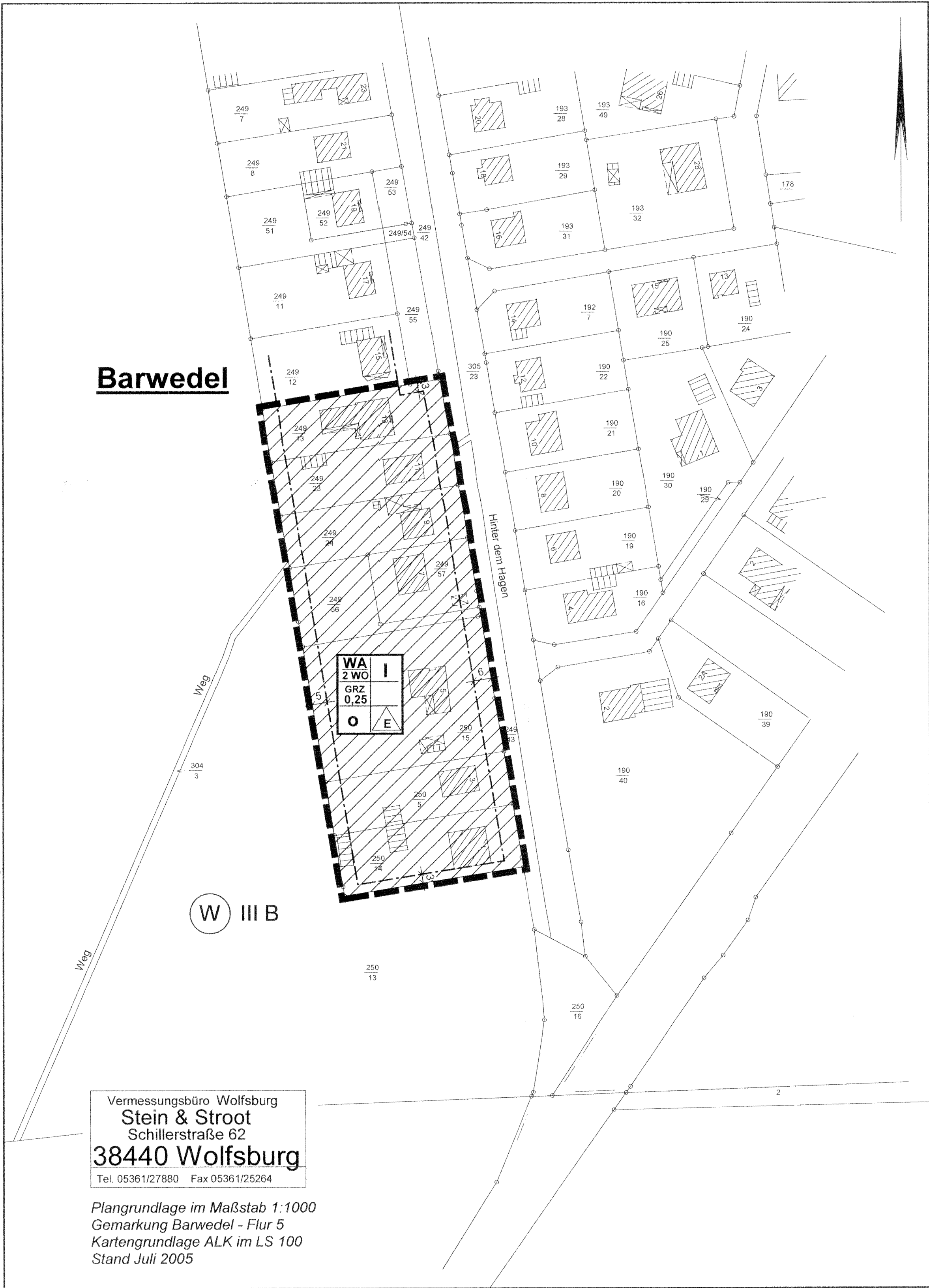




Barwedel

Vermessungsbüro Wolfsburg
Stein & Stroot
Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg
Tel. 05361/27880 Fax 05361/25264

Plangrundlage im Maßstab 1:1000
Gemarkung Barwedel - Flur 5
Kartengrundlage ALK im LS 100
Stand Juli 2005

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
- WA 2WO I
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 3
- Maß der baulichen Nutzung
- GRZ
Grundflächenzahl
siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- I
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- O
offene Bauweise
- E
nur Einzelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- Baugrenze

- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- W III B
Trinkwasserschutzzone
Das Plangebiet liegt insgesamt in der beantragten künftige
Trinkwasserschutzzone W III B für das Wasserwerk Weyhausen.
Die Bestimmungen der künftigen Trinkwasserschutz-
zonenverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.

Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen
- Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2),
- Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 3)
ausgeschlossen.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ ist nur bis zu 30 % durch die hier genannten baulichen Anlagen zulässig.
Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
- Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1. Nr. 6 BauGB).
- Die Mindestbauplatzgröße beträgt 700 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Präambel

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

Barwedel, den 15.03.2006

gez. Schink
Bürgermeister L.S.
(Siegel)

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000
Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs.1 Nr. 2 Nieders. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 2003, Seite 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegen- schaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07/2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellungen der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den 15.03.2006

gez. Ewald Stroot
(Unterschrift) L.S.
(Siegel)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 07.03.2006

ArGoPlan
Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt Stadtplaner
Magdeburger Ring 2 - 10
38518 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 07.11.2005 bis 07.12.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Barwedel, den 15.03.2006

gez. Schink
Bürgermeister L.S.
(Siegel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregun- gen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.02.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Barwedel, den 15.03.2006

gez. Schink
Bürgermeister L.S.
(Siegel)

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan / die Erteilung der Genehmigung des Bebauungs- plans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2006 im Amtsblatt Nr. 3 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.2006 rechtsverbindlich geworden.

Barwedel, den 19.04.2006

gez. Schink
Bürgermeister L.S.
(Siegel)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

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

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

Barwedel, den

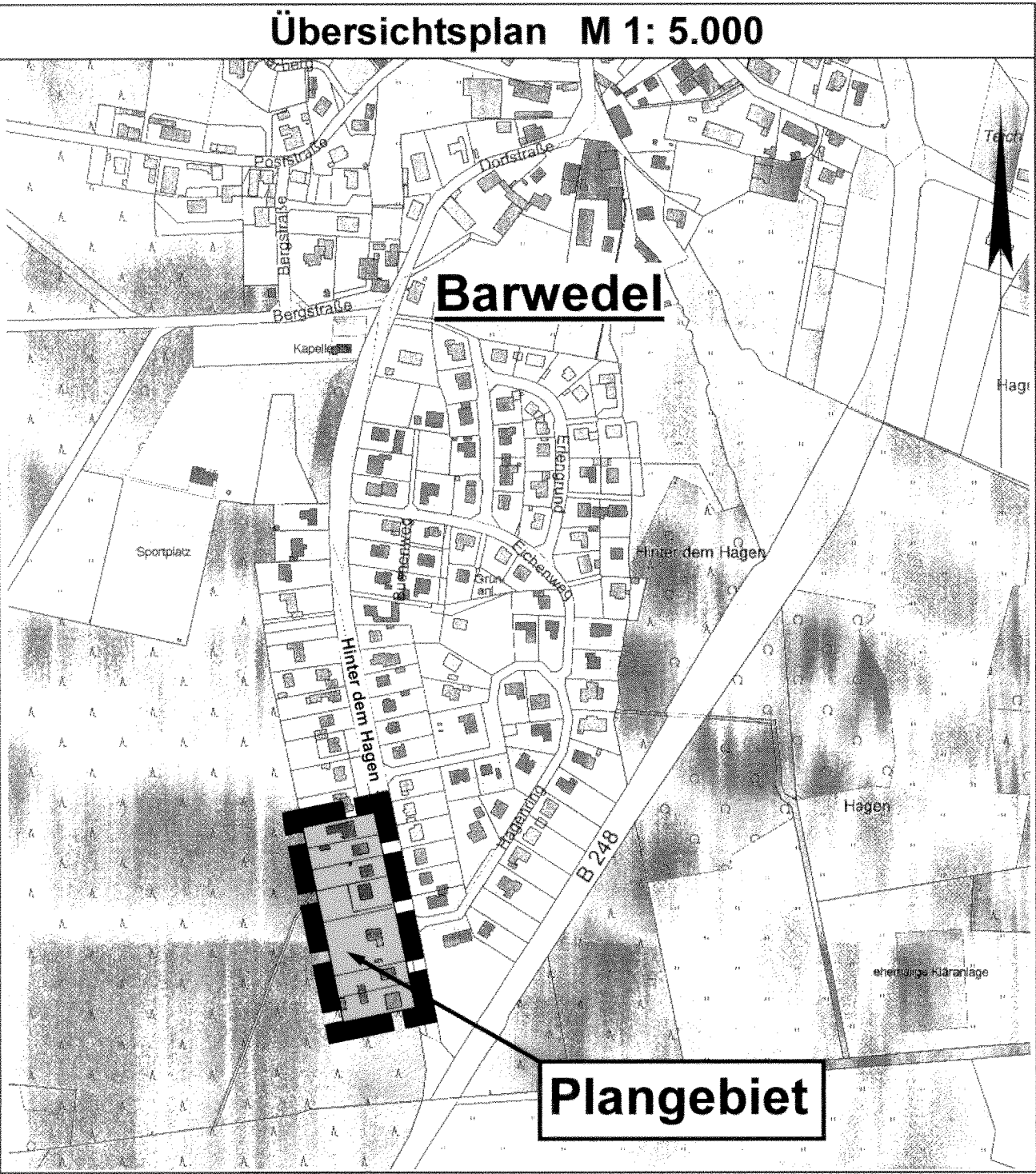
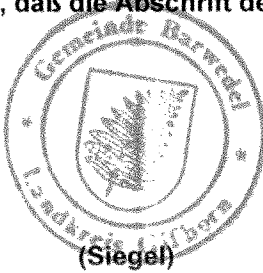
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Es wird hiermit festgestellt und beglaubigt, daß die Abschrift des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.

Barwedel, den 31.05.2006

Bürgermeister



Abschrift der URSCHRIFT

Gemeinde: Barwedel

Bebauungsplan: "Hinter dem Hagen" 2. Änd.

ArGo Plan
Architekt Stadtplaner
Tel. 05371/18806 Fax 05371/18805 e-mail w.goltz@argoplan.de

Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Magdeburger Ring 2- 10
38518 Gifhorn

Maßstab: 1: 1.000
Datum: 08.09.2005
geändert:

ABSCHRIFT DER URSCHRIFT BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Hinter dem Hagen", 2. Änderung der Gemeinde Barwedel

A Allgemein

1. Präambel zur Erforderlichkeit des Plans

Der Bebauungsplan „Hinter dem Hagen“, ist seit 1964 rechtsverbindlich. Innerhalb seines Geltungsbereiches, der als Nutzungsart überwiegend „Kleinsiedlungsgebiete“ (WS - § 2 BauNVO) zum Inhalt hat, wurde ein Teilbereich nördlich des aktuellen Änderungsbereiches im Jahre 1973 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in „Allgemeine Wohngebiete“ (WA - § 4 BauNVO) geändert. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die bisherige Festsetzung „Kleinsiedlungsgebiete“ nicht mehr zeitgemäß ist zumal sich das Baugebiet innerhalb des Änderungsbereiches in Richtung „Allgemeine Wohngebiete“ entwickelt hat.

Die Gemeinde will dieser Entwicklung auch Rechnung tragen und ändert daher die bisherige Nutzungsart „Kleinsiedlungsgebiete“ (WS - § 2 BauNVO) in „Allgemeine Wohngebiete“ (WA - § 4 BauNVO). Durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes soll eine angemessene bauliche Nutzung, die der städtebaulichen Situation an dieser Stelle der Gemeinde entspricht, planungsrechtlich ermöglicht werden. Es ist Planungsabsicht der Gemeinde, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Planungserfordernis - § 1 Abs. 3 BauGB). Das Planungserfordernis ist nach Auffassung der Gemeinde für diesen Bereich der Ortslage von Barwedel gegeben. Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die sonstigen Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB vorliegen, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan **„Hinter dem Hagen“, 2. Änderung** wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hinter dem Hagen“, 1. Änderung entwickelt. Im Flächennutzungsplan sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbauflächen“ (W - § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird damit durch die Gemeinde eingehalten.

3. Lage im Raum / Geltungsbereich

Die Gemeinde Barwedel liegt im Norden der Samtgemeinde Boldecker Land, im Osten des Landkreises Gifhorn, nördlich der Gemeinde Weyhausen, die als Grundzentrum für den Bereich der Samtgemeinde Boldecker Land im **RROP** des **Zweckverbandes Großraum Braunschweig** festgelegt ist.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück „Hinter dem Hagen“ 15 (Flurstück 249/12),
- im Osten durch die Straße „Hinter dem Hagen“,
- im Süden und Westen durch die Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 250/13 und 304/3.

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu ersehen.

4. Ziel und Zweck der Planung

Planungsziel der Änderung ist es, entsprechend der vorhandenen und nach Auffassung der Gemeinde auch berechtigten Nutzungsansprüche der Bauwilligen eine angemessene bauliche Nutzung zu ermöglichen. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird durch die Änderung eingehalten.

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden bebauten Grundstücke und der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden unbebauten Grundstücke durch die beabsichtigten Regelungen der Planänderung ist nicht zu erwarten.

5. Planungskonzeption

Die Planungskonzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, Baugrundstücke durch die planerische Entscheidung der Gemeinde verfügbar zu machen, wird beibehalten.

6. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) – zugrunde.

B Planinhalte

1. Bauliche und sonstige Nutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land sind für den Änderungsbereich „Wohnbauflächen“ (W - § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden daher für diesen Be-

reich der Ortslage von Barwedel „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Damit hält die Gemeinde das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ein.

Die Gemeinde nutzt die Gliederungsmöglichkeit der BauNVO (§1 Abs. 4) und schließt unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO einzelne, nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen aus. Außerdem werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Begründet wird das damit, daß die Gemeinde der Auffassung ist, dass sich die ausgeschlossenen Nutzungen sowie Ausnahmen negativ auf das Baugebiet und seine Umgebung auswirken würden.

Die Grundflächenzahl ist für den Bereich, der als WA-Gebiet ausgewiesen wird, mit 0,25 festgesetzt. Das wird damit begründet, dass keine zu große Versiegelung der Baugrundstücke unter dem Aspekt des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden erfolgen soll (§ 1a Abs. 2 BauGB) aber dennoch die Möglichkeit einer angemessenen Ausnutzung der Baugrundstücke zugelassen wird. Um dieses Planungsziel der Gemeinde noch zu unterstreichen wird festgesetzt, daß die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der im Bebauungsplan zulässigen GRZ nur bis zu 30 % durch die hier genannten baulichen Anlagen zulässig ist.

Auf den Grundstücken im Änderungsbereich sind in Anpassung an die bisher festgesetzten überbaubaren Flächen diese durch Baugrenzen festgesetzt. Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden die bisher vorhandenen Baulinien in Baugrenzen geändert. Damit besteht für die Grundstückseigentümer eine flexiblere Gestaltung bezüglich der Lage der Gebäude auf den Grundstücken. Somit erhöht sich die Gestaltungsfreiheit für die Bauherren.

Die Festsetzung, dass je Wohngebäude nur maximal zwei Wohnungen zulässig sein sollen (§ 9 Abs. Nr. 6 BauGB), wird damit begründet, dass durch zu dichte Belegung der Wohngebäude die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze sich erhöht, was sich durch eine größere Versiegelung negativ auf das Baugebiet auswirken würde.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Mindestbauplatzgröße wird damit begründet, dass hier keine zu kleingeschnittenen Grundstücke entstehen sollen, die sich dann nicht in die gewachsene Struktur des Ortsbildes an dieser Stelle von Barwedel einfügen würden.

Durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes soll eine angemessene bauliche Nutzung, die der städtebaulichen Situation der Ortslage von Barwedel entspricht, ermöglicht werden. Die vorgesehenen Regelungen sind nach Auffassung der Gemeinde dazu geeignet, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

2. Erschließung

Die Festsetzung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen ist für diese Planänderung nicht erforderlich, da die öffentliche Straße „Hinter dem Hagen“ vorhanden ist. Die Erschließung ist somit im Sinne des § 30 BauGB sicher gestellt.

Bei der Bildung neuer sogenannter „Hinterliegergrundstücke“ wird die verkehrliche Anbindung durch Baulast oder durch eine dingliche Dienstbarkeit privatrechtlich geregelt werden.

3. Versorgung, Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen. Dies gilt insbesondere für die Nutzer der Grundstücke, die nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können. Nach Entleerung der Müllbehälter sind diese wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Trinkwasser, elektrische Energie und Erdgas sowie Telekommunikation vorgesehen und auch möglich. Alle dafür notwendigen Leitungsführungen sind unterirdisch vorzunehmen.

Die häuslichen Abwässer werden über die Mischwasserkanalisation der Samtgemeinde gesammelt und der zentralen Klärteichanlage zugeführt und dort gereinigt.

Das auf den Hausgrundstücken anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden. Ob dieses jedoch realisierbar ist, wird davon abhängig sein, ob der Baugrund bzw. die Höhe des vorhandenen Grundwasserstandes diese Möglichkeit zulassen wird. Bei Planung der hochbaulichen Anlagen ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist. Hierbei sind insbesondere die Arbeitsblätter der ATV zu beachten.

4. Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Für diese Planänderung ist die Ausweisung eines Spielplatzes nach den Vorgaben des Nieders. Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) nicht erforderlich.

5. Brandschutz

Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Brandschutzprüfer beim Landkreis Gifhorn und der Gemeindebrandmeister zu hören bzw. das Einvernehmen mit Ihnen herzustellen.

6. Grünflächen

Der von der Änderung betroffene Geltungsbereich ist gärtnerisch ansprechend angelegt. Die Gemeinde geht davon aus, daß die einzelnen Grundstücke nach erfolgter Bebauung ansprechend gestaltet werden. Eine besondere Aussage bezüglich der Gestaltung auf den privaten Baugrundstücken hält sie daher nicht für erforderlich.

7. Landschaftspflege/Umweltbelange

Für den Änderungsbereich ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung der Gemeinde zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

8. Altlasten

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

9. Immissionsschutz

Durch diese Planänderung ergeben sich keine Gesichtspunkte, die eine nähere Untersuchung auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) erforderlich machen. Es sind somit auch keine besonderen Vorkehrungen zu treffen.

10. Kreisarchäologie

Auch wenn der Gemeinde keine archäologische Funde im Planbereich bekannt sind, ist nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten können, 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)-

11. ÖPNV

Eine Anpassung bzw. Änderung der vorhandenen Einrichtungen des ÖPNV wird durch diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

C Plandurchführung

1. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan ist Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches.

D Kosten und Finanzierung

Für die Gemeinde entstehen durch diese Planänderung keine Kosten. Durch den Abschluß eines entsprechenden Städtebaulichen Vertrages wird die Gemeinde von Kosten für die Durchführung des Planverfahrens freigestellt.

E Zusammenfassende Abwägung

1. Öffentliche Auslegung unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 entsprechend § 4 a Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplanentwurf mit Entwurfsbegründung hat in der Zeit **vom 07.11.2005 bis 07.12.2005** gem. § 3 Abs.2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend § 4 a Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.11.2005 unterrichtet.

Die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend wiedergegeben. Soweit Anregungen vorgebracht wurden, ist das Prüfungsergebnis mit der Entscheidung der Gemeinde zu den vorgebrachten Anregungen im Folgenden mit dem Abstimmungsergebnis dargelegt:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemeinde Jembke - vom 04.11.2005

Zu den Maßnahmen der Bauleitplanung der Gemeinde Barwedel, hier zum Bebauungsplan „Hinter dem Hagen“, 2. Änderung, Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestehen seitens der Gemeinde Jembke keine Einwände und Bedenken.

Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - vom 07.11.2005

Die o.a. Bebauungsplanänderung weist ein Baugebiet ca. 50 m westlich der Bundesstraße 248 in der Ortschaft Barwedel aus. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Hinter dem Hagen“. Durch die Bebauungsplanänderung werden Belange, die seitens des Geschäftsbereiches Wolfenbüttel zu vertreten sind, nicht berührt. In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht habe ich weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Zentrale Polizeidirektion - vom 09.11.2005

Es sind keine auswertbaren Luftbilder für den beantragten Planungsbereich vorhanden.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

Anmerkung:

Der Hinweis auf mögliche Funde von Kampfmitteln bei Erdarbeiten wird zur Kenntnis genommen.

Es bedarf keines Beschlusses.

LWS LandE-Stadtwerke Wolfsburg GmbH & Co.KG - vom 10.11.2005

Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht unserer Gesellschaft und aus Sicht der GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH) keine Bedenken.

Niedersächsisches Forstamt Danndorf - vom 21.11.2005

Zum Bebauungsplan „Hinter dem Hagen“ in der Gemeinde Barwedel nimmt das Nds. Forstamt Danndorf als Beratungsforstamt für den Landkreis Gifhorn wie folgt Stellung:

Unter B Planungsinhalte; 1. Bauliche und sonstige Nutzung; Absatz 4 wird beschrieben, dass die bisher geltenden Baulinien in Baugrenzen geändert werden sollen. Die Baulinien haben einen Abstand zum angrenzenden Wald von nur ca. 10 m. Die Bebauung muss demnach nur einen Abstand von 10 m zu den Waldflächen einhalten. Dieser Abstand ist zu gering bemessen.

Laut den Erläuterungen des RROP des Großraums Braunschweig sollte grundsätzlich ein Mindestabstand von der Bebauung zum Wald von 100 m eingehalten werden.

Das Nds. Gefahrenabwehrgesetz und die Nds. Bauordnung sehen als absoluten Mindestabstand von baulichen Einrichtungen zum Wald den Fallbereich des ausgewachsenen Baumes zzgl. einer Sicherheitszone (5 m) vor. Ansonsten besteht die Gefahr, dass nach der Errichtung von dauerhaften Wohnhäusern später der Waldrand aus Sicherheitsgründen zurückgenommen werden muss, da bei Sturm das Werfen der Bäume nicht ausgeschlossen werden kann.

Anmerkung:

Das Niedersächsische Forstamt Danndorf geht nach Auffassung der Gemeinde von einer fehlerhaften Sach- und Rechtslage aus.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die Änderung des seit 1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hinter dem Hagen“ der nunmehr geändert wird. Da seinerzeit das vom Forstamt angeführte RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig, das am 01.09.1996 in Kraft getreten ist, zu diesem Zeitpunkt noch nicht existent war, konnte es seinerzeit auch nicht in die Planüberlegungen der Gemeinde einbezogen werden. Außerdem sind die vom Forstamt angeführten Erläuterungen zum RROP kein Ziel der Raumordnung, dass die Anpassungsverpflichtung nach § 1 Abs. 4 BauGB erzeugt.

Im vorliegenden Fall müsste nach Darlegung des Forstamtes die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes bis auf einen Abstand von 100 m quasi aufgehoben werden. Das geht schon allein deshalb nicht, weil dabei in bestehende Rechtsverhältnisse (seit Jahrzehnten baulich genutzte Grundstücke) eingegriffen werden müsste. Im Übrigen ist festzustellen, dass bei Festlegung von Zielen der Raumordnung bestehende Rechtsverhältnisse (rechtsverbindliche Bebauungspläne) zu beachten sind.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband Großraum Braunschweig beteiligt wurde. Eine Stellungnahme vom ZGB liegt nicht vor. Da der ZGB als Untere Landesplanungsbehörde und als Träger der Regionalen Raumordnung keine Anregungen in dieser Hinsicht vorgetragen hat, ist die Gemeinde der Auffassung, dass aus dieser Sicht auch keine Bedenken gegen die Planänderung bestehen.

Hinsichtlich der Gefahrenabwehr ist festzustellen, dass weder die Samtgemeinde noch der Landkreis Gifhorn als zuständige Bauordnungsbehörde Anregungen zu diesem Thema vorgebracht haben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Niedersächsischen Forstamtes Danndorf werden aus den oben näher dargelegten Gründen nicht berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:**Einstimmig!****Landwirtschaftskammer Hannover - vom 22.11.2005**

Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen Belange wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:
Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Landkreis Gifhorn – vom 07.12.2005

Zu o. g. Planverfahren sind keine Anregungen oder besonderen Hinweise zu geben.

F Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **vom 07.11.2005 bis 07.12.2005** öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am **10.02.2006** durch den Rat der Gemeinde Barwedel beschlossen.

Barwedel, den 15.03.2006

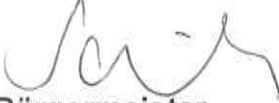
gez.: Schink

(L.S.)
Siegel

Bürgermeister

Es wird hiermit festgestellt und beglaubigt, daß die Abschrift der Begründung mit der Urschrift übereinstimmt.

Barwedel, den 31.05.2006


Bürgermeister



ABSCHRIFT DER URSCHRIFT

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Bebauungsplan „Hinter dem Hagen, 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB der Gemeinde Barwedel

Nach § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch ist dem Bebauungsplan nach Beschlussfassung **eine zusammenfassende Erklärung** beizufügen über die

- Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- aus welchem Grunde der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Daten zum Verfahren „Hinter dem Hagen“, 2. Änderung:

- öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanes „Hinter dem Hagen“, 2. Änderung, unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB: vom 07.11.2005 bis zum 07.12.2005
- Satzungsbeschluss: 10.02.2006
- Veröffentlichung im Amtsblatt, somit rechtsverbindlich seit:

Ziel des Bebauungsplanes „Hinter dem Hagen“, 2. Änderung:

Der Bebauungsplan „Hinter dem Hagen“, ist seit 1964 rechtsverbindlich. Innerhalb seines Geltungsbereiches ist als Nutzungsart überwiegend „Kleinsiedlungsgebiete“ (WS - § 2 BauNVO) festgesetzt. Ein Teilbereich nördlich des aktuellen Änderungsbereiches wurde bereits im Jahre 1973 in „Allgemeine Wohngebiete“ (WA - § 4 BauNVO) geändert. Die Gemeinde war der Auffassung, dass die bisherige Festsetzung „Kleinsiedlungsgebiete“ im Änderungsbereich nicht mehr zeitgemäß ist, zumal sich das Baugebiet in Richtung „Allgemeine Wohngebiete“ entwickelt hat. Die Gemeinde wollte dieser Entwicklung auch Rechnung tragen und änderte daher den Bebauungsplan. Durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes soll eine angemessene bauliche Nutzung, die der städtebaulichen Situation an dieser Stelle der Gemeinde entspricht, planungsrechtlich ermöglicht werden.

Planungsziel der Änderung war es, entsprechend der vorhandenen und nach Auffassung der Gemeinde auch berechtigten Nutzungsansprüche der Bauwilligen eine angemessene bauliche Nutzung zu ermöglichen. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wurde durch die Änderung eingehalten.

Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden und auch die sonstigen Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB vorlagen, erfolgte die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden bebauten Grundstücke und der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden unbebauten Grundstücke durch die beabsichtigten Regelungen der Planänderung war nicht zu erwarten.

Verfahrensablauf:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB mit Anschreiben vom 01.11.2005 beteiligt und über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Der Termin für die Abgabe der Stellungnahme war auf den 07.12.2005 festgesetzt.

In der Zeit vom 07.11.2005 bis zum 07.12.2005 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes „Hinter dem Hagen“, 2. Änderung mit Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Da die Gemeinde gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan kein Erfordernis für eine Umweltprüfung erkennen konnte, war auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes für das Änderungsverfahren entbehrlich.

Beurteilung der Umweltbelange:

Durch die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden lediglich geringfügig veränderte Festsetzungen getroffen. Planungsziel der Änderung war es, entsprechend der sich darstellenden Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches eine angemessene bauliche Nutzung zu ermöglichen. Durch diese Änderungen entstehen keine Beeinträchtigungen der Umwelt, die eine Umweltprüfung und somit auch keinen Umweltbericht erforderlich machten.

Von einem Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen hinsichtlich des nach seiner Auffassung zu geringen Abstandes zum vorhandenen Wald westlich des Geltungsbereiches vorgebracht. Hierzu war festzustellen, dass es bei dem aktuellen Bebauungsplan um inhaltliche Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen B-Planes handelt und nicht um die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

Weitere Anregungen bezüglich der Berücksichtigung der Umweltbelange wurden seitens der Träger öffentlicher Belange nicht vorgetragen. Von dritter Seite (Privaten) lagen kein Stellungnahmen vor.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten - Planungsverzicht:

Da die 2. Änderung sich nur auf einen Teilbereich des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hinter dem Hagen“ bezieht, sind Alternativen zum Standort nicht gegeben.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die derzeitige Umweltsituation aufgrund der bestehenden gesetzlichen Grundlage (vorhandener rechtsverbindlicher Bebauungsplan) nicht ändern.

Beschluss zur "Zusammenfassenden Erklärung":

Der Rat der Gemeinde Barwedel hat in seiner Sitzung am **10.02.2006** im Rahmen der Vorlage zum Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes „**Hinter dem Hagen**“, **2. Änderung** diese Zusammenfassende Erklärung" beschlossen.

Barwedel, den 15.03.2006

gez.: Schink

(L.S.)

Bürgermeister

Siegel

Es wird hiermit festgestellt und beglaubigt, daß die Abschrift der Zusammenfassenden Erklärung mit der Urschrift übereinstimmt.

Barwedel, den 31.05.2006



Bürgermeister

