

A.Nr. 96 PL2105/1

Urschrift

Tappenbeck, den 10.01.1997

Gemeinde Tappenbeck
Der Bürgermeister

Begründung

**für den Bebauungsplan Stahlbergstraße
in der Gemeinde Tappenbeck, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn**

**geändert durch Maßgaben des Landkreises Gifhorn vom 17.09.1996, Az.: 61/6270/00/30/35 1,
denen der Rat der Gemeinde Tappenbeck in seiner Sitzung am 15.10.1996 beigetreten ist**

Die Begründung des Bebauungsplanes ist die am 28.05.1996 ausgefertigte Urschrift unter folgenden Maßgaben.

Ziffer 3.2 lautet wie folgt.

Die Fläche des Bebauungsplanes soll einer geordneten baulichen Entwicklung zugeführt werden. Der Lage des Gebietes am Rande der Ortslage und der Struktur der Gemeinde entsprechend wird ein Dorfgebiet ausgewiesen, um die Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner dienende Handwerksbetriebe zu ermöglichen. Auch auf die Belange der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe ist Rücksicht zu nehmen.

Ziffer 8 lautet wie folgt.

Hinweise aus der Fachplanung

Die Fläche liegt in der geplanten Wasserschutzzone III A. Die Vorgaben der Musterverordnung für Trinkwasserschutz zonen von 15.10.1993 sind zu beachten

ausgefertigt am 10.01.1997

Herbermann
Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN STAHLBERGSTRASSE IN DER GEMEINDE TAPPENBECK, SAMTGEMEINDE BOLDECKER LAND, LANDKREIS GIFHORN

1 Allgemeines

- 1.1 Die Gemeinde Tappenbeck ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Boldecker Land. Nach den landesplanerischen Zielvorgaben, formuliert im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 und im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Gifhorn 1985, gehört die Samtgemeinde Boldecker Land zum Ordnungsraum Braunschweig.
- 1.2 Die Gemeinde verfügt über eine gewachsene Struktur mit zentralen Einrichtungen, die der Größenordnung der Gemeinde entsprechen. Besondere Entwicklungsaufgaben nach landesplanerischen Zielvorgaben hat die Gemeinde nicht.
- 1.3 Die Gemeinde hat gegenwärtig rund 840 Einwohner und wird durch die Bundesstraße 248 Brome - Wolfsburg sowie die Bundesstraße 188 Gifhorn - Gardelegen durchschnittlich und entsprechend an das Bundesfernstraßennetz angeschlossen. Die Ortslage grenzt östlich an das Landschaftsschutzgebiet Allertal, westlich fast an die Ortslage der Gemeinde Weyhausen.

2 Abrundungssatzung Stahlbergstraße

- 2.1 Eine Teilfläche des Plangebietes wird durch eine Satzung gemäß § 34 Baugesetzbuch überplant. Sie war erforderlich geworden, um den Ortsrand an der Stahlbergstraße durch ein einzelnes Bauobjekt abzurunden.
- 2.2 Die Festsetzungen der Abrundungssatzung werden in den Bebauungsplan übernommen und weitere Festsetzungen werden beschlossen.

3 Notwendigkeit und Zweck der Planänderung

- 3.1 Die Gemeinde beabsichtigte bereits seit längerem, das Plangebiet einer Bebauung zuzuführen. Daher wurde der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land bereits entsprechend geändert.
- 3.2 Die Fläche soll einer geordneten Wohnbebauung zugeführt werden, um dem wachsenden Bedarf an Wohnraum, gerade im ländlichen Bereich, Rechnung zu tragen. Das von Gemeinde ausgewiesene Baugebiet „Mühlenweg“ ist bereits komplett verkauft, so daß weitere Bauflächen im Gemeindegebiet kaum zur Verfügung stehen.

4 Planinhalt/Begründung

4.1 Baunutzung

- 4.1.1 Es wird gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ein Dorfgebiet festgesetzt. Die zulässige bauliche Nutzung des Gebietes wird mit der Grundflächenzahl 0,6 und einem zulässigen Vollgeschoß festgesetzt, um das Dorfbild zu erhalten.
- 4.1.2 Für die zu erwartenden Kinder in neu hinzugekommenen baulich nutzbaren Flächen stehen Spielflächen auf den Baugrundstücken zur Verfügung. Im übrigen steht der Spielplatz Poststraße/Hauptstraße zur Verfügung.
- 4.1.3 Der Gemeinde sind im übrigen keine Informationen bekannt, die die Bebaubarkeit des Gebietes beeinträchtigen.

4.2 Ver- und Entsorgung, Erschließung

- 4.2.1 Das Plangebiet wird durch die Stahlbergstraße erschlossen. Die mögliche Hinterliegerbebauung bedarf einer Zufahrt für Einsatzfahrzeuge gemäß der Zulassungsvoraussetzungen des Baugesetzbuches bzw. der Niedersächsischen Bauordnung. Hierfür ist ein befahrbarer Wohnweg ausreichend. Die verkehrliche Erschließung der Hinterliegerbebauung erfolgt privatrechtlich.
- 4.2.2 Die Abfallentsorgung erfolgt an der öffentlichen Straße, wo die Abfallbehälter regelmäßig den Müllfahrzeugen zur Verfügung gestellt werden müssen.
- 4.2.3 Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluß der Bebauung an das zentrale öffentliche Netz.

4.3 Landschaftspflege/Umweltbelange

- 4.3.1 Die insgesamt baulich nutzbaren Flächen (einschließlich bereits früher nutzbarer Flächen durch § 34-Satzung) werden gegenwärtig baulich oder landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzt. Durch die Bebauungsaufstellung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt gemäß § 7 Niedersächsisches Naturschutzgebiet vorbereitet, der nicht gänzlich verhindert werden kann. Es ist daher erforderlich, diesen Eingriff soweit als möglich zu minimieren, falls notwendig einen Ausgleich oder einen Ersatz zu schaffen.
- 4.3.2 Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes werden innerhalb der Bagrenzen ca. 1.800 m² Baufläche zur Verfügung stehen. Die bereits vorhandene Bebauung wird durch Baugrenzen an weiterer Expansion gehindert, wodurch bereits eine Minimierung des derzeit möglichen Eingriffes in den Naturhaushalt erreicht wird. Innerhalb der Baugrenzen kann damit gerechnet werden, daß die Verwirklichung von vier freistehenden Gebäuden oder entsprechenden verbundenen Gebäuden möglich wird. Es kann daher von einer zusätzlichen versiegelten Fläche von etwa 1.000 m² maximal gerechnet werden. Diese Fläche wird dem Naturhaushalt auf Dauer entzogen und kann nicht weiter minimiert werden, wenn die ortsbaulichen Zielsetzungen der Gemeinde erfüllt werden sollen.

- 4.3.3 Als Ausgleich kommen Maßnahmen im Baugebiet infrage. Hierzu wird eine Bindung der Eigentümer zur Bepflanzung und Pflege von Flächen in Höhe von rund 1.000 m² gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB vorgesehen. Diese Flächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Im Vergleich zur derzeitigen monokulturellen agrarischen Nutzung erfolgt somit eine ökologische Aufwertung.
- 4.3.4 Daneben bieten die Gehölze auch die Gewähr dafür, daß sich ein ganzjähriger Vegetationsstreifen ergibt, der auch Kleintieren und Insekten Lebensraum bietet und den bebauten Bereich der Ortslage auf Dauer von dem Außenbereich abschirmt. Es sind pro 10 m² mindestens 10 Pflanzen vorzusehen. Zusätzlich sind auf jedem Grundstück bzw. auf den zwei überplanten Grundstücksteilen jeweils mindestens drei standortgerechte Bäume (z.B. Stieleiche, Rothuche, Eberesche) mit einer Mindestgröße von 10 bis 12 cm Stammumfang (gemessen ein Meter über dem Erdboden) anzupflanzen.
- 4.3.5 Durch diese Maßnahmen ist nach Auffassung der Gemeinde der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

5 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

- 5.1 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Verkehrswegestaltung erfolgt privatrechtlich.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

- 6.1 Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung werden die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vom jeweiligen Träger an die Neubauobjekte geführt werden, soweit dies erforderlich oder vorgeschrieben ist. Im übrigen sind keine Maßnahmen erforderlich.

7 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

- 7.1 Es ist keine öffentlich-rechtliche Finanzierung erforderlich. Die Verkehrsflächen bleiben unberührt, die Erschließung der Hinterliegergrundstücke erfolgt auf privatem Boden. Die Ver- und Entsorgungsträger refinanzieren sich soweit erforderlich durch Beiträge und Entgelte.

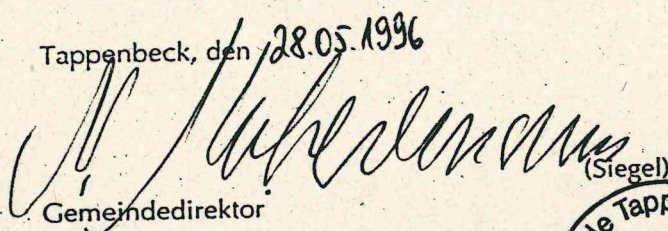
8 Hinweise aus der Fachplanung

Die Fläche liegt in der geplanten Wasserschutzzone III A. Die dadurch zu beachtenden Belange werden im Baugenehmigungsverfahren durch die Untere Wasserbehörde wahrgenommen.

9 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit dem dazugehörigen Bebauungsplan hat gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 11.01.96 bis 12.02.96 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 20.03.1996 durch den Rat der Gemeinde beschlossen.

Tappenbeck, den 28.05.1996


(Siegel)
Gemeindedirektor




stellv. Bürgermeister