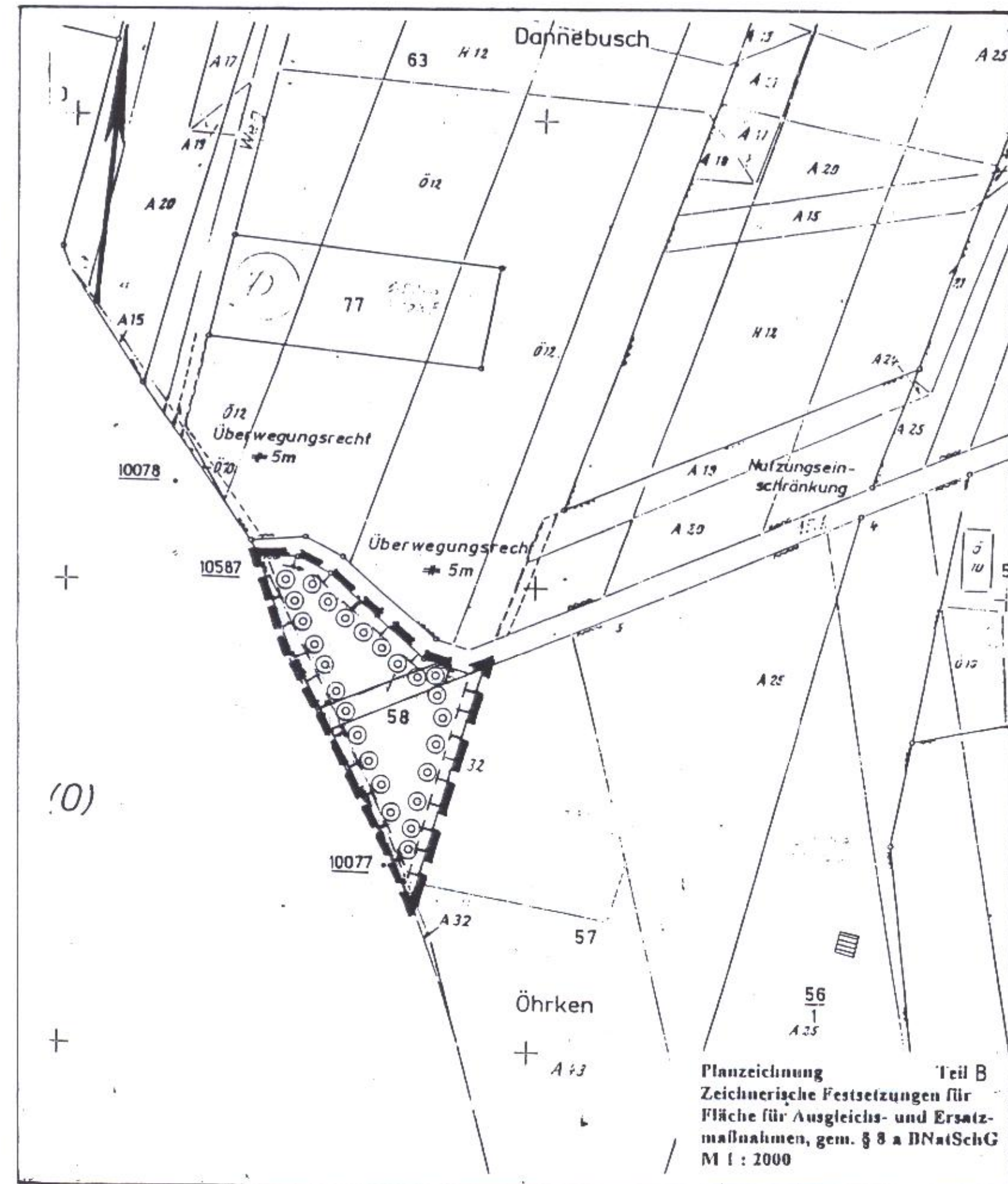
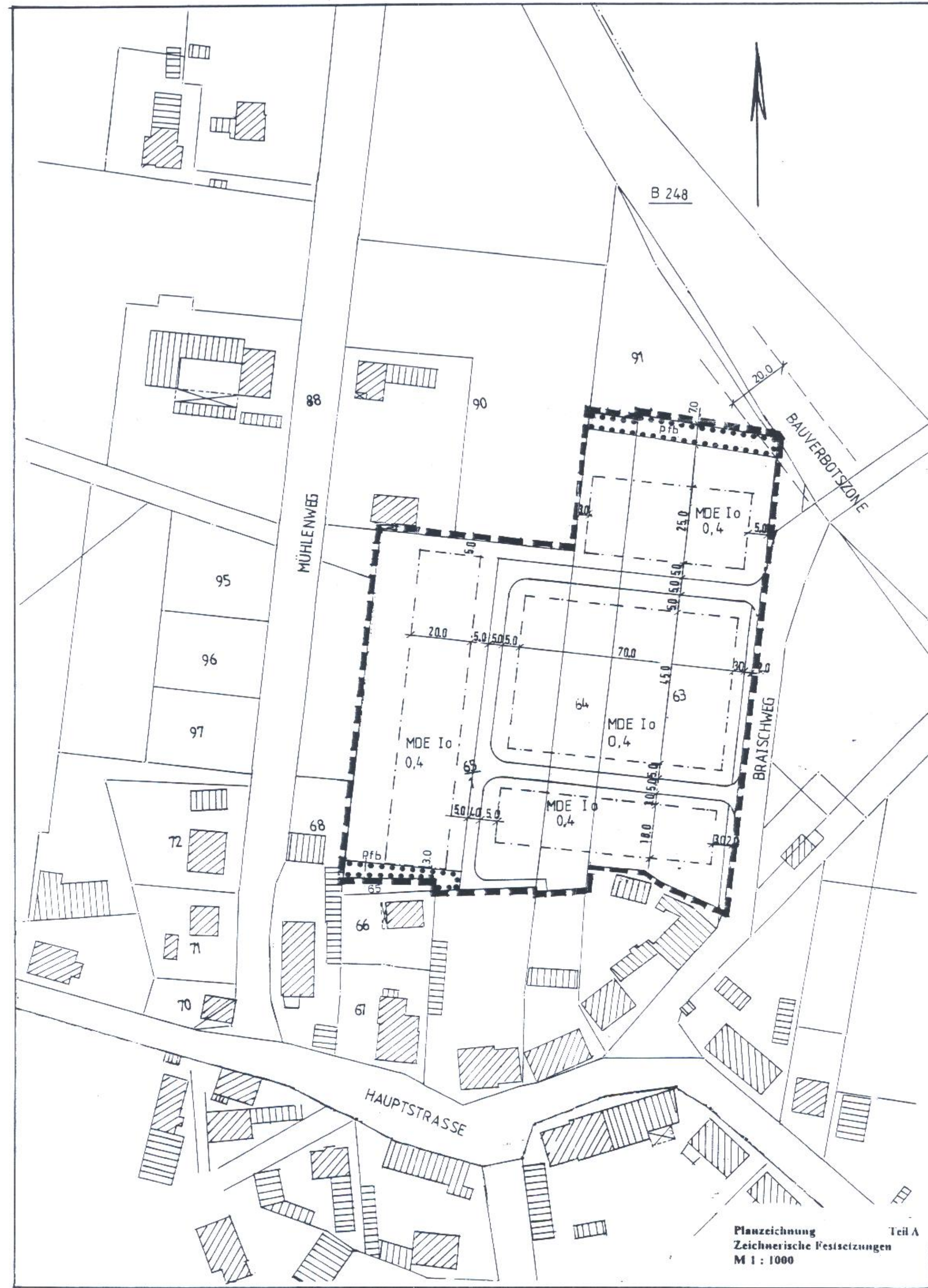




NACHRICHTLICH
BAUVERBOTZONE GEM. § 9 ABS. 1 BUNDES FernSTRASSEGESETZ
(20,0 m GEMESSEN VOM BEFESTIGTEN FAHRBAHN RAND DER B 248)

Planzeichnerklärung
Art der baulichen Nutzung
MDE Dorfgebiet (siehe textl. Festsetzung NR. 1)

Maß der baulichen Nutzung
GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Bauformen

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anzupflanzende Bäume und Sträucher

Textliche Festsetzungen

1. Für den Bereich der geplanten Bebauung ist Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
Im MDE sind die nachfolgend aufgeführten allgemeinen zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Sonstige Gewerbebetriebe
Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gartenausbetriebe
Tankstellen

2. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m²

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) über Gestaltung

§ 1 Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes "Dannebusch" Teil A. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

§ 2 Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 50 Grad zulässig.
Dachterrassen sind zulässig.
2. Für alle geneigten Dachflächen sind kleinteilige nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien wie Tonziegel, Betondachsteine und Schiefer zulässig.
Ausnahmsweise sind auch verglaste Flächen und Materialien, die der Nutzung der Solarenergie dienen, zulässig.

§ 3 Gebäudeaußenwände

1. Die Außenwände der Gebäude sind als Sichtmauerwerk oder als verputzte Flächen auszustatten. Für Brüstungen und Giebelbereiche sind auch Holzverkleidungen und Natursteine zulässig.

§ 4 Gestaltung der Hauptgebäude und der Nebenanlagen

Samtliche Hauptgebäude einschließlich ihrer Nebenanlagen (Carports, Nebengebäude) sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Farbgebung und Materialwahl soweit als objektiv möglich aufeinander abzustimmen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeit handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr / in Entwurfsverfasser / in oder Unternehmer / in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 10.000 DM geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 57 und 58 der Nieders. Bauordnung und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Barwedel in seiner Sitzung am 20.03.95 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ oberstehenden/ unterstehenden Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/ oberstehenden/ unterstehenden Festsetzungen über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Barwedel, den 20.03.95
Gemeinde Barwedel
Bürgermeister
VERFAHRENSVERMERK

Der Rat der Gemeinde Barwedel hat in seiner Sitzung am 20.03.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgegeben.

Barwedel, den 20.03.95
Gemeinde Barwedel
Bürgermeister
VERFAHRENSVERMERK

Der Rat der Gemeinde Barwedel hat in seiner Sitzung am 20.03.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgegeben.

Barwedel, den 20.03.95
Gemeinde Barwedel
Bürgermeister
VERFAHRENSVERMERK

Der Rat der Gemeinde Barwedel hat in seiner Sitzung am 20.03.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgegeben.

Barwedel, den 20.03.95
Gemeinde Barwedel
Bürgermeister
VERFAHRENSVERMERK

Der Rat der Gemeinde Barwedel hat in seiner Sitzung am 20.03.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgegeben.

Barwedel, den 20.03.95
Gemeinde Barwedel
Bürgermeister
VERFAHRENSVERMERK

Der Rat der Gemeinde Barwedel hat in seiner Sitzung am 20.03.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgegeben.

Barwedel, den 20.03.95
Gemeinde Barwedel
Bürgermeister
VERFAHRENSVERMERK

Der Rat der Gemeinde Barwedel hat in seiner Sitzung am 20.03.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgegeben.

Barwedel, den 20.03.95
Gemeinde Barwedel
Bürgermeister
VERFAHRENSVERMERK

Der Rat der Gemeinde Barwedel hat in seiner Sitzung am 20.03.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgegeben.

Barwedel, den 20.03.95
Gemeinde Barwedel
Bürgermeister
VERFAHRENSVERMERK

Der Bebauungsplan ist dem Rat der Gemeinde Barwedel am 20.03.95 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.
Der Rat der Gemeinde Barwedel hat in seiner Sitzung am 20.03.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgegeben.

Barwedel, den 20.03.95
Gemeinde Barwedel
Bürgermeister
VERFAHRENSVERMERK

Der Rat der Gemeinde Barwedel hat in seiner Sitzung am 20.03.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgegeben.

Barwedel, den 20.03.95
Gemeinde Barwedel
Bürgermeister
VERFAHRENSVERMERK

Der Rat der Gemeinde Barwedel hat in seiner Sitzung am 20.03.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgegeben.

Barwedel, den 20.03.95
Gemeinde Barwedel
Bürgermeister
VERFAHRENSVERMERK

Der Rat der Gemeinde Barwedel hat in seiner Sitzung am 20.03.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgegeben.

Barwedel, den 20.03.95
Gemeinde Barwedel
Bürgermeister
VERFAHRENSVERMERK

Der Rat der Gemeinde Barwedel hat in seiner Sitzung am 20.03.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgegeben.

Barwedel, den 20.03.95
Gemeinde Barwedel
Bürgermeister
VERFAHRENSVERMERK

Der Rat der Gemeinde Barwedel hat in seiner Sitzung am 20.03.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgegeben.

Barwedel, den 20.03.95
Gemeinde Barwedel
Bürgermeister
VERFAHRENSVERMERK

Der Rat der Gemeinde Barwedel hat in seiner Sitzung am 20.03.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgegeben.

Barwedel, den 20.03.95
Gemeinde Barwedel
Bürgermeister
VERFAHRENSVERMERK

Der Rat der Gemeinde Barwedel hat in seiner Sitzung am 20.03.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgegeben.

Barwedel, den 20.03.95
Gemeinde Barwedel
Bürgermeister
VERFAHRENSVERMERK



Urschrift

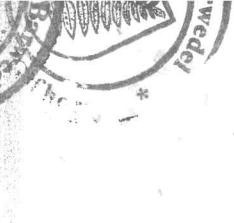
GEMEINDE BARWEDEL
SÄMTGEMEINDE BOLDECKER LAND

BEBAUUNGSPLAN
» DANNEBUSCH «

Mit Örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

M 1 : 1000, 1 : 2000, 1 : 5000

Entwurfsverfasser: J. Bothe, Dipl.-Ing. Architekt
Schunterstraße 1
38106 Braunschweig
Tel. 0531-343060



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Dannebusch" mit örtlichen Bauvorschriften
über die Gestaltung baulicher Anlagen der Gemeinde Barwedel,
Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Barwedel ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Boldecker Land. Nach landesplanerischen Zielvorgaben (Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 und Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Gifhorn 1985) gehört die Samtgemeinde Boldecker Land zum Ordnungsraum Braunschweig. Die Gemeinde Barwedel verfügt über ein gewachsenes Ortszentrum mit Einrichtungen, die der Größenordnung der Gemeinde entsprechen. Die Gemeinde Barwedel hat nach den landesplanerischen Zielvorgaben keine besonderen Entwicklungsaufgaben zu erfüllen. Die Gemeinde Barwedel ist durch die Nähe des Volkswagenwerkes sowie der Städte Wolfsburg und Gifhorn geprägt. Der überwiegende Teil der Bevölkerung ist im Volkswagenwerk und in den damit verbundenen Zulieferfirmen beschäftigt. Die Gemeinde Barwedel ist über die B 248 und verschiedene Kreisstraßen sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Autobahnanschluß besteht in Wolfsburg an die A 39. Die Gemeinde Barwedel hat z. Zt. rd. 980 Einwohner.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land (Stand der 5. Änderung - wirksam seit 31.05.1994) entwickelt. Ein kleiner Teilbereich im Nordosten des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dieser Teilbereich wird mit in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen. Das wird damit begründet, daß nur so eine bauliche Nutzung und ordnungsgemäße Erschließung dieses Teilbereiches erfolgen kann, da sonst dieser Teilbereich von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung abgeschnitten wäre.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Nachfrage nach Bauland für die Errichtung von Wohnhäusern ist in der Gemeinde Barwedel, begünstigt durch die immer noch sehr günstige wirtschaftliche Lage und der Eigenentwicklung aus dem Ort, sehr groß. Um den Bedarf insbesondere auch aus der Bevölkerung der Gemeinde Barwedel decken zu können, kommt daher die Gemeinde ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach, Bauleitpläne aufzustellen, soweit und sobald es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist, um somit auch ihrer sozialen Verpflichtung nachzukommen, für die Wohnbevölkerung der Gemeinde in ausreichendem Maße Bauland durch planungsrechtliche Schritte verfügbar zu machen. Dabei sind insbesondere die Erschließungsverhältnisse zu re-

geln. Durch den Bebauungsplan sollen ca. 20 Bauplätze aufgeschlossen werden.

1.3 Planinhalt/Begründung

- Dorfgebiet (MD)

Mit Rücksicht auf den vorhandenen Bestand in der Nachbarschaft, auf die ländliche Lage und auf die Bedürfnisse des Wohnens im ländlichen Raum wird das gesamte Baugebiet als "Dorfgebiet (MD)" festgesetzt. Hiermit kommt die Gemeinde ihrer Verpflichtung nach, daß sie verbindliche Bauleitpläne aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land zu entwickeln hat. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land ist dieser Bereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Wahl der Gebietsart wird auch damit begründet, daß in der Nachbarschaft zu dem vorstehenden Bebauungsplan ein landwirtschaftlicher Betrieb besteht, dessen Entwicklung nicht eingeschränkt werden darf. Darüber hinaus wird mit der Gebietsfestsetzung auch der Tatsache Rechnung getragen, daß im Bereich der Gemeinde Barwedel landwirtschaftliche Erwerbsbetriebe vorhanden sind, die in ihrer Nutzung und Entwicklung durch andere Nutzungsarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeschränkt werden würden. Die Gemeinde trägt dem insbesondere auch dadurch Rechnung, daß einzelne Nutzungen, die nach § 5 der Baunutzungsverordnung im Dorfgebiet zulässig sind, ausgeschlossen werden. Mit dieser Festsetzungsregelung ist gewährleistet, daß ein Baugebiet entsteht, daß sich in das dörfliche Bild der Gemeinde Barwedel einfügt und die nach § 5 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen nebeneinander realisiert werden können.

- Verkehrsflächen

Die Einbindung des neuen Baugebietes in das gemeindliche Straßennetz erfolgt durch zwei Anbindungen an die bestehende Gemeindestraße "Braischweg". Diese Straße wiederum bindet südlich des neuen Baugebietes in die vorhandene Hauptstraße an. Um eine relativ ruhige Wohnlage zu gewährleisten, sollen die erforderlichen Erschließungsstraßen lediglich in einer Trassenbreite von 5,0 m festgesetzt werden. Ein nach Süden abgehender Stichweg wird lediglich in einer Breite von 4,0 m hergestellt. Dieser Stichweg dient dazu, ein Grundstück, das bereits auch von der Hauptstraße her erschlossen ist, von Norden her an das gemeindliche Straßenverkehrsnetz anzubinden. Die Einmündungen der Verkehrsflächen werden so hergestellt, daß sie ein Mindestradius von 10,0 m ausweisen, so daß gewährleistet ist, daß auch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr an den Abfuhrtagen ordnungsgemäß diese neuen Erschließungseinrichtungen befahren können. Im übrigen ist beabsichtigt, die Erschließungseinrichtungen unter dem Aspekt der Verkehrsberuhigung herzustellen. Die Gemeinde hat mit einem Erschließungsträger einen Erschließungsvertrag abgeschlossen. Es soll dabei auch insbesondere der Verkehrsberuhigung Rechnung getragen werden. Die Oberflächenentwässerung der Straßenverkehrsflächen soll durch Sickermulden gewährleistet werden. Bei der geringen Fläche, die durch entsprechende Befestigung versiegelt

wird, ist davon auszugehen, daß bei den vorhandenen Bodenarten eine Versickerung des Oberflächenwassers aus den Verkehrsbereichen möglich ist.

- Berücksichtigung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der baulichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, daß für Kleinkinder bis 6 Jahre ausreichend Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken gegeben sind. Es ist nicht beabsichtigt, für größere Kinder einen gesonderten Spielplatz auszuweisen, da durch die Ortsrandlage des Baugebietes genügend Entfaltungsmöglichkeit für die Kinder in der freien Landschaft gegeben ist.

- Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Dort, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr nicht direkt an die Grundstücke heranfahren können, müssen die betroffenen Nutzer der Grundstücke ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen dort bereitstellen, wo die Müllfahrzeuge ungehindert anfahren können. Nach der Entleerung sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Brauchwasser sowie elektrische Energie vorgesehen. Das anfallende häusliche Schmutzwasser und das Oberflächenwasser von den Grundstücken sowie von den Straßenverkehrsflächen (soweit dieses nicht zur Versickerung gebracht werden kann im Rahmen einer Sickermulde bei der Straßenbaumaßnahme) wird dem bestehenden Mischwassersystem zugeleitet und in Klärteichen ordnungsgemäß gereinigt.

Die Versorgung des neuen Baugebietes durch die Telekom ist durch Erweiterung der vorhanden Einrichtungen gewährleistet. Lt. Auskunft der GLG ist es vorgesehen, ca. im Jahr 1997 die Gemeinde Barwedel an das Erdgasversorgungsnetz anzuschließen. Im Zuge der Herstellung der Erschließungseinrichtungen wird dann zu überlegen sein, ob dann schon vorsorglich Gasrohrleitungen für die Versorgung dieses Gebietes mit Erdgas verlegt werden sollen.

- Brandschutz

Die in öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Brauchwasserleitungen werden in einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Für den vorbeugenden Brandschutz ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen Hydranten sind so zu wählen, daß in einer maximalen Entfernung von ca. 70 m zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Einrichtungen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

- Grünflächen

Die Gemeinde Barwedel geht davon aus, daß die auf den Grundstücken nicht durch Überbauung oder Grundstückszufahrten bzw. Terrassen versiegelten Flächen gärtnerisch gestaltet

werden. Daher wird für die einzelnen Baugrundstücke es nicht für notwendig angesehen, eine besondere Festsetzung bezüglich der Bepflanzung zu treffen.

- Landschaftspflege/Umweltbelange

Bei dem gesamten Plangebiet handelt es sich um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, die nunmehr einer Bebauung zugeführt wird. Durch Entzug dieser Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung geht die Gemeinde Barwedel davon aus, daß schon eine gewisse ökologische Aufwertung erfolgt.

Da die Gemeinde jedoch durch Ausweisung des neuen Baugebietes einen Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet, soll ein Ausgleich dieses Eingriffes dahin gehend erfolgen, daß eine Fläche östlich der B 248 als "Fläche für Maßnahmen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt wird (siehe Planzeichnung B). Innerhalb dieser Fläche sollen an den Randbereichen dreireihige Hecken angepflanzt werden, während die dazwischen liegende Freifläche der natürlichen Sukzession überlassen wird. Die Gemeinde geht daher davon aus, daß es nicht notwendig ist, eine flächenmäßige Bilanzierung in der Begründung darzulegen. Vielmehr geht die Gemeinde davon aus, daß durch die gewählte Art des Ausgleiches den von der Gemeinde vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt voll kompensiert. Außerdem wird an der Nordgrenze und an der Südwestgrenze des Geltungsbereiches des Planabschnittes A zusätzlich eine Fläche für die Bepflanzung festgesetzt. Auch diese Flächen sollen als heckenartige Bepflanzung angelegt werden. Als Gehölzarten werden folgende Gehölze vorgeschlagen: eingrifflicher Weißdorn, roter Hartriegel, Haselnuß, Besenginster, Rotbuche, Zitterpappel, Stieleiche, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Schlehe, Holunder, Salweide, Faulbaum, Hundsrose, Vogelkirsche, Eberesche. Darüber hinaus soll auf jedem Baugrundstück je 100 qm versiegelter Fläche ein standortgerechter heimischer Baum mit einem Mindestumfang von 12 - 14 cm (gemessen 1,0 m über Erdbodenoberfläche) angepflanzt werden. Ersatzweise können auch anstelle der einzelnen Bäume jeweils drei Obstgehölze gepflanzt werden. Die vorgesehenen Pflanzgebote sollen auch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b als zu erhalten festgesetzt werden. Dafür ist es erforderlich, daß auch ein Hinweis auf § 213 BauGB gegeben wird, wonach die Ordnungswidrigkeiten bei Verstoß gegen die vorgenannten Festsetzungen benannt werden.

- Altlasten

Ca. 100 m nordöstlich des neu geplanten Baugebietes befindet sich ein Altablagerungsstandort, der unter der Nr. 151 401 402 (Barwedel) im Altlastenkataster des Landkreises geführt wird. Der Gemeinde ist nicht bekannt, daß eine mögliche Gefährdung aus diesem Altlastenstandort für das neu geplante Baugebiet entstehen könnte. Daher ist sie der Auffassung, daß genauere Untersuchungen der Gefahrenerkundung im Rahmen des Niedersächsischen Altlastenprogrammes überlassen werden muß. Diese Auffassung wird auch durch den Landkreis Gifhorn bestätigt.

- Immissionsschutz

Nördlich des geplanten Baugebietes verläuft die Bundesstraße 248. Die Fahrbahn der B 248 liegt ca. 5,50 m in einem Geländeeinschnitt unterhalb des künftigen Baugeländes. Die Planungsrichtwerte nach DIN 18005 werden durch diese Gegebenheiten für ein dörfliches Mischgebiet eingehalten, so daß keine Vorkehrungen zum Schutz gegen störende Umwelteinflüsse (hier: gegen Verkehrslärm) notwendig werden.

Da das Plangebiet als Dorfgebiet ausgewiesen wird, sind keine besonderen Vorkehrungen gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung in dem vorhandenen Baugebiet bzw. gegenüber den landwirtschaftlichen Nutzflächen notwendig.

1.4 Hinweise aus der Fachplanung

Finanzamt Gifhorn, 08.09.1994:

Die Steuerverwaltung des Landes Niedersachsen besitzt in der Gemeinde Barwedel keine Grundstücke.

Zur Prüfung, ob die allgemeine Finanzverwaltung Bedenken erhebt, bitte ich, mit dem Staatshochbauamt Gifhorn, Am Schloßgarten 6, 38518 Gifhorn, in Verbindung zu treten.

Landelektrizität GmbH Fallersleben, 30.08.1994:

Wir bitten, für eine erforderliche Kabelverbindung vom geplanten Baugebiet zum Mühlenweg um Eintragung eines Leitungsrechtes (Breite 2,0 m; in der Anlage "grün" eingezeichnet) zu unseren Gunsten.

Sollten innerhalb der Verkehrsflächen im Bereich unserer Versorgungstrassen Anpflanzungen von Bäumen und Büschen vorgesehen sein, ist sowohl aus Gründen des Natur- und Baumschutzes als auch aus Gründen der Versorgungssicherheit und des Unfallschutzes darauf zu achten, daß der zu erwartende Wurzelbereich der Anpflanzungen nicht die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen berührt. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Vorschriften der DIN 1998 sowie auf das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939) und auf die Merkblätter GW 472 und GW 125 aus dem Regelwerk des Deutschen Verbandes der Gas- und Wasserwirtschaft (DVGW).

Wir bitten Sie deshalb, geplante Bepflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen frühzeitig mit unserer Bauabteilung abzustimmen. Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.

Ergänzend weisen wir darauf hin, daß die Erdgaserschließung von Barwedel aus heutiger Sicht für das Jahr 1997 vorgesehen ist.

**Staatliches Amt für Wasser und Abfall, Braunschweig,
30.08.1994:**

Das geplante Baugebiet liegt in der Zone III B des beantragten Wasserschutzgebietes Brackstedt/Weyhausen (siehe Kartenausschnitt). Für die geplanten Baumaßnahmen sind die Schutzbestimmungen des Entwurfes einer Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Braunschweig in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu beachten. Dieser Hinweis ist in die Planunterlagen aufzunehmen.

Hinweis: In einer Entfernung < 200 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung mit der Nr. 151 401 402 (Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen). Da nach unseren Unterlagen für diese Altablagerung noch keine gezielte Nachermittlung durchgeführt wurde, empfehlen wir, sich mit dem Landkreis Gifhorn als zuständige untere Abfallbehörde in Verbindung zu setzen.

Landwirtschaftskammer Hannover, 22.08.1994:

Aus der Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen Belange wird zu dem Plan wie folgt Stellung genommen:

Den vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde nicht abgeholfen. Der Plan berührt wesentliche landwirtschaftliche Belange. Er hat diese zu beachten, sonst entspricht er nicht dem § 1 BauGB.

Die Bedenken bleiben bestehen.

(Die Landwirtschaftskammer Hannover hatte mit Datum vom 05.07.1994 folgendes mitgeteilt:

Es ist geplant, mit dem Bebauungsplan "Dannebusch" am nördlichen Ortsrand von Barwedel einen Bereich als "Dorfgebiet (MD)" auszuweisen.

Es werden landwirtschaftliche Belange berührt. Diese sind ausreichend zu berücksichtigen.

Im einzelnen:

Nördlich des Plangebietes verbleiben aus unserer Sicht ungünstige Restflächen, welche landwirtschaftlich kaum nutzbar sind. Es wäre sinnvoller, das Plangebiet bis an den nördlich liegenden Feldweg auszudehnen.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit Schweinehaltung. Es werden z. Zt. 10 Mastschweine und 3 Sauen gehalten, die Mistlagerung erfolgt auf der Hofstelle. Die Mindestabstände nach der "VDI-Richtlinie 3471 Schweine" werden eingehalten. Trotzdem ist es aus unserer Sicht notwendig, Bauwillige deutlich auf diesen Tatbestand hinzuweisen, Immissionen wären im Plangebiet zu dulden. Mögliche Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) können außer durch die Schweinehaltung auch durch das mit Nachtstrom durchgeführte Mahlen von Getreide entstehen. Weiterhin werden auf dem Flurstück 90/2 Maschinen abgestellt und Geflügel gehalten. Um Konflikten entgegenzuwirken, sollte die in der südwestlichen Ecke vorgesehene Schutzpflanzung entlang der gesamten Westgrenze des Plangebietes vorgesehen werden.

Berücksichtigen Sie die o.g. Punkte bitte noch bei Ihrer Planung, es bestehen Bedenken.)

Telekom-Direktion Hannover, 23.08.1994:

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Uelzen, Postfach 20 00, 29523 Uelzen, Dienststelle P 1 L, Telefon: (0581) 81-6130, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Sollte wegen nicht rechtzeitiger Koordinierung eine gemeinsame Verlegung mit anderen Versorgungsträgern nicht möglich sein, ist eine oberirdische Fernmeldeversorgung nicht auszuschließen. Eine unterirdische Versorgung wäre dann aus wirtschaftlichen Gründen nur mit entsprechender Kostenbeteiligung möglich.

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebaubezirk Wolfsburg, Dieselstr. 40, 38746 Wolfsburg, Telefon: (0561) 811-602, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Aller-Ohre-Verband-West, 08.08.1994:

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes "Dannebusch" bestehen seitens des Aller-Ohre-Verbandes-West keine grundsätzlichen Bedenken.

Der vorliegende Plan enthält keine Äußerungen über die Ableitung von Regenwasser. Wir weisen darauf hin, daß die Vorfluter des Wasser- und Bodenverbandes Kleine Aller bzw. des Aller-Ohre-Verbandes-West lediglich den natürlichen Abfluß aufnehmen können.

Landkreis Gifhorn, 05.10.1994:

- I. Als untere Landesplanungsbehörde stelle ich fest, daß der Bebauungsplanentwurf gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.
- II. Als Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB habe ich gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken. Ich bitte jedoch um Berücksichtigung folgender Anregungen:

Verkehr

Nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85 - sollen straßenbegleitende Gehwege nach Möglichkeit nicht schmaler als 2,0 m sein (davon 1,50 m lichte Mindestbreite und 0,50 m Schutzabstand zur Fahrbahn). Geringere Breiten sind vertretbar, wenn bei beengten Verhältnissen

sen anderenfalls selbst bei Einengung der Fahrbahn auf Gehflächen verzichtet werden müßte.

Bauaufsicht

Die Straßenführung ist so auszubilden, daß der Einsatz von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen ungehindert möglich ist. In den Bereichen, in denen die Straßen nicht geradlinig geführt werden, müssen die Kurven der Straßen einen Außenradius haben, der § 2 Abs. 4 DVNBauO entspricht. Außerdem müssen für die Feuerwehr Aufstell- und Bewehrungsflächen im Straßenraum vorgesehen werden. Die Flächen müssen gemäß § 3 Abs. 2 DVNBauO eine Breite von mindestens 6 m einhalten. Das bedeutet, daß die öffentlichen Verkehrsflächen mindestens in einem Teil umgestaltet werden müssen.

Wasserwirtschaft

Das geplante Baugebiet liegt im Einzugsbereich der Trinkwasserfassungsanlagen Weyhausen-Brackstedt und hier in der zur erwartenden Trinkwasserschutzzone III A. Bei Einhaltung der Musterverordnung für Trinkwasserschutzzonen vom 15.10.1993 bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan keine Bedenken.

Naturschutz und Landschaftspflege

Die vorhandenen Kiefern sind zu beseitigen und durch heimische und standortgerechte Gehölze entsprechend den textlichen Festsetzungen zu ersetzen. Der abgelagerte Bauschutt ist zu entfernen.

Abfallwirtschaft

1. Müllabfuhr:

Die Durchführung der Müllabfuhr ist lediglich an der Straßenschleife möglich. Die südlich verlaufende 4,0 m breite Stichstraße kann nicht angefahren werden, so daß dortige Anwohner ihre Müllbehälter rechtzeitig zum Tage der Abfuhr an der Straßenschleife zur Entleerung bereitstellen müssen.

2. Ca. 100 m nordöstlich des geplanten Bebauungsgebietes befindet sich ein Altablagerungsstandort, der im Altlastenkataster unter Nr. 151 401 402 (Barwedel) geführt wird. Die Lage des Altablagerungsstandortes ist in der als Anlage beigefügten Karte markiert. Es liegen weder Angaben aus früheren durchgeführten Untersuchungen noch eine Gefährdungsabschätzung vor. Daher können derzeit zu einem möglichen Gefährdungspotential, welches von der Anlage ausgeht, keine abschließenden Aussagen gemacht werden.

Von der Forderung einer Abschätzung der Gefahr im Rahmen der Bauleitplanung wird abgesehen. Es wird darauf hingewiesen, daß im Rahmen des Nieders. Altlastenprogrammes Untersuchungsschritte zur Gefahrenerkundung auf dem oben beschriebenen Altablagerungsstandort notwendig werden können.

Aussagen über die ehemalige Nutzung des Bereiches, welcher im Bebauungsplan als Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche markiert ist, können nicht gemacht werden. Bei einer Ortsbesichtigung wurde jedoch festgestellt, daß dieser Bereich offensichtlich zur Lagerung verschiedener Materialien genutzt wird.

Der vorgefundene Bewuchs der Ausgleichsfläche kann auch als Indikator für stattgefundene Ablagerung (z. B. Bauschutt) gewertet werden.

Sonstige Hinweise

1. Die Führung der verkehrlichen Erschließung sowie die Festlegung der Mindestgrundstücksgröße erweckt den Eindruck, daß hier eher Wohngrundstücke als Grundstücke für Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftliche Betriebe geschaffen werden sollen.
2. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 ist an die BauNVO 1990 anzupassen.
3. Der erste Satz der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 ist wegen fehlender Rechtsgrundlage zu streichen.
4. § 5 - Ordnungswidrigkeiten - ist wie folgt zu fassen:

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in oder Unternehmer/in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 1-4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 10.000,00 DM geahndet werden.
5. § 6 - Inkrafttreten - kann entfallen, da die ÖBV als Bestandteil des Bebauungsplanes "Dannebusch" aufgestellt wird.
6. Präambel sowie Verfahrensvermerke sind nach Vorgabe der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch in der Fassung der 4. Änderung vom 08.10.1992 (Nds. MBl. Nr. 38/1992, S. 1.457 ff.) zu fassen.
7. Am 17.03.1989 ist das Gesetz zur Forderung der Gleichstellung der Frau in der Rechts- und Verwaltungssprache in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 8/89 vom 03.03.1989). Danach sind gemäß § 2 in Rechts- und Verwaltungsvorschriften, die für Frauen und Männer gelten, im amtlichen Sprachgebrauch im Einzelfall die jeweils zutreffende weibliche oder männliche Sprachform zu verwenden.

Als Anzeigebehörde im Sinne des Baugesetzbuches weise ich darauf hin, daß der nordöstliche Teilbereich des Bebauungsplanentwurfes entgegen der Aussage in der Begründung nicht aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land entwickelt ist. Dieser Teil des Bebauungsplanes kann nicht in Kraft gesetzt werden, bevor

nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen.

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

1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Während der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB, die in der Zeit vom 09.01. bis 09.02.1995 stattgefunden hatte, wurden folgende Bedenken vorgebracht:

Naturschutzbund Deutschland - Kreisverband Gifhorn e.V. -
Gruppe Boldecker Land - vom 20.01.1995:

1. Das geplante Baugebiet wird z.Z. zur Hälfte als Acker und zur Hälfte als Grünbrache, Ruderalfläche und Gartenland genutzt, was im derzeitigen zu genehmigenden B-Plan-Entwurf nicht zum Ausdruck kommt.

Auf der Fläche und randlich zum Braischweg befinden sich einige wenige Gehölze wie Stieleiche, Schwarzer Hohl- und Besenginster, die bei einer Bebauung weichen müßten.

Insgesamt gesehen ist die Fläche aus ökologischer Sicht eher geringwertig. Daher haben wir gegen eine Bebauung nichts einzuwenden.

2. Allerdings wächst auf der Fläche der Wiesen-Goldstern (*Gagea pratensis*). Dieses Zwiebel- bzw. Liliengewächs ist für das Boldecker Land einmalig. Es ist auf der Roten Liste Niedersachsens als gefährdet eingestuft. Im restlichen Landkreis Gifhorn ist diese Pflanze ebenfalls sehr selten. Ein weiteres Vorkommen befindet sich derzeit auf dem Hohen Berg in Barwedel, wo die Gemeinde Barwedel ebenfalls ein Baugebiet plant.

Wenn allerdings das geplante Baugebiet Hoher Berg, welches wir aus ökologischen Gründen ablehnen, genauso wie das Baugebiet Dannebusch genehmigt wird, wird der Wiesen-Goldstern im Boldecker Land unwiederbringlich aussterben.

Da wir das verhindern möchten, würde es sich anbieten, das Vorkommen im Baugebiet "Dannebusch" umzusiedeln. Ob dies allerdings klappen wird, läßt sich nicht voraussagen; es müßte eine sichere Fläche mit der gleichen Lage und Bodenbeschaffenheit gefunden werden. Wenn die Gemeinde Barwedel hiergegen nichts einzuwenden hat, würden wir dies gern übernehmen. Dabei müßte man allerdings die Blütezeit (März bis April) dieser kleinen Pflanze abwarten, da sonst die einzelnen Pflanzen unauffindbar sind.

3. Die für die Landschaftsversiegelung geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf einer benachbarten Fläche nahe dem Reitplatz lehnen wir allerdings ab.

Diese Fläche besteht aus einem kleinen Kiefernwäldchen bzw. -busch, einer alten Obstbaumwiese und einer jahrzehntealten Brachfläche, die mit zahlreichen Wildgehölzen wie Rose, Besenginster und Birke aufgelockert ist. Durch die mit Gehölzen bestandene B 248-Böschung, den Kiefernbusch, die Obstbaumgehölze und die Hecke im Osten ist diese Brachfläche bereits - bis auf eine Öffnung im Nordosten - völlig mit Gehölzen umgeben.

Die geplante Heckenpflanzung um das Gebiet ist also nicht nötig, da sie bereits vorhanden ist, wie Sie selber wissen.

An der offenen Stelle im Nordosten befindet sich allerdings ein nach § 28 a NNatG geschützter Sandmagerrasen, der zum Teil durch nicht erlaubte Erdablagerungen zugekippt wurde. Die Wiederherstellung dieses Magerrasens ist so oder so vorgeschrieben und läßt sich ebenfalls nicht als Ersatzmaßnahme veranschlagen. Eine Heckenpflanzung an dieser Stelle würde den restlichen Teil des Magerrasens auch noch vernichten.

Ebenfalls sollte der 20 Jahre alte Kiefernbusch stehen bleiben und nicht wie geplant abgeholzt werden. Die Kiefer ist im kontinentalgeprägten Süd-Ost-Niedersachsen durchaus ein heimisches und an solch trockenen Standorten angepaßtes Gehölz.

Das bestehende Kieferngehölz sowie die restlichen Gehölze schirmen die freie Landschaft schon jetzt wirksam vom Dorf und der B 248 ab. Das Abholzen des auch als idealen Sichtschutz wirksamen Kiefernbusches und das Ersetzen durch eine neue Heckenpflanzung würde die bisherige Schutzfunktion wieder für lange Zeit vernichten.

Laut der Eingriffsregelung sollten nur Flächen für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verwendet werden, die in ihrem aktuellen Zustand von geringer Bedeutung für den Naturschutz sind. Dies trifft aber für dieses Gebiet nicht zu.

Wir möchten daher vorschlagen, die geplanten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nicht durchzuführen, da die genannten Maßnahmen der Natur mehr Schaden zufügen würden als geplant.

Falls die Untere Naturschutzbehörde dennoch auf Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wegen der entstehenden Versiegelung besteht, möchten wir vorschlagen, daß man sich hierfür eine ökologisch wenig wertvolle Ackerfläche aussucht. Diese könnte dann durch die Pflanzung von Obstbäumen oder von Wildgehölzen aufgewertet werden. Den Rest der Fläche könnte man dann in eine extensiv bewirtschaftete Wiese oder Ruderalbrache (Selbstüberlassung) umwandeln.

Erst eine solche Aktion läßt sich aus unserer Sicht und aus Sicht der Eingriffsregelung als Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme bezeichnen (anstatt bereits vorhandene

Biotope zu vernichten und diese durch neue zu ersetzen).

Seitens der Gemeinde Barwedel wird die Schaffung eines Baugebietes "Dannebusch" einzig und allein mit dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung begründet. Wieso ist unseres Wissens aber jetzt schon der Verkauf von Baugrundstücken an Auswärtige geplant?

Diese Inkonsequenz würde doch bedeuten, daß in 1 bis 2 Jahren wieder Bauland für einige wenige Barwedler Bauwillige gesucht werden muß.

Wo soll dies eigentlich noch hinführen? Selbst der Oberkreisdirektor, Dr. Klaus Lemke, wies darauf hin, daß die Grenzen des dörflichen Wachstums im Landkreis Gifhorn erreicht sind.

Durch die dramatische finanzielle Situation seien schon jetzt nicht mehr die aus dem Zuzug entstehenden Folgekosten (z.B. Bau von Schulen und Kindergärten) zu bezahlen.

Oder handelt es sich seitens der Gemeinde Barwedel hier nur etwa um ein vorgeschobenes Argument, um dadurch die eigene Gemeindekasse durch Steuergelder aufzubessern?

4. Bei einem Vergleich der Karten des B-Planes "Dannebusch" mit der Karte des dazugehörigen genehmigten F-Planes fällt auf, daß der nordöstliche Bereich des geplanten Baugebietes gar nicht in der genehmigten Fassung der 5. F-Plan-Änderung enthalten ist. Dies dürfte dann wohl ein schwerwiegender Planungsfehler sein, der eine Neuauflage des B-Planes - wenn nicht gar des F-Planes - bedeuten würde.

Beschlußempfehlung:

Zu 1.:

Der Rat der Gemeinde Barwedel nimmt zur Kenntnis, daß der Naturschutzbund gegen die Bebauung der Fläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesen ist, keine Einwände erhebt. Es bedarf keines besonderen Beschlusses.

Zu 2.:

Vom Rat der Gemeinde Barwedel wird zur Kenntnis genommen, daß auf der Fläche, die durch den Bebauungsplan "Dannebusch" der Bebauung zugeführt werden soll, der "Wiesen-Goldstern" (*Gagea pratensis*) wächst. Die Gemeinde unterstützt den Vorschlag des Naturschutzbundes, diese Pflanze aus dem Bereich dieses Bebauungsplanes auf eine andere geeignete Fläche umzusiedeln. Die Gemeinde wird - soweit es möglich ist - dem Naturschutzbund bei der Auswahl einer geeigneten Fläche behilflich sein. Bezüglich der Umsiedlungsmaßnahme dieser Pflanze, die etwa im März bis April blühen wird, sollte sich der Naturschutzbund mit dem Erschließungsträger ins Benehmen setzen, damit der Termin mit diesem abgestimmt

werden kann. Es bedarf insofern keines besonderen Beschlusses durch den Rat der Gemeinde Barwedel.

Zu 3.:

Die Ablehnung der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf einer benachbarten Fläche nahe dem Reitplatz wird insofern mit Erstaunen zur Kenntnis genommen, da diese Maßnahme ausdrücklich mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn, so wie auch in der Begründung dargelegt, abgestimmt ist.

Die Gemeinde Barwedel stellt fest, daß sie sich entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen gem. § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes insbesondere auch bezüglich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ausreichend mit diesen Belangen auseinandergesetzt hat. Unter Hinweis darauf, daß für die Gemeinde insbesondere auch die fachliche Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde in der Bauleitplanung entscheidend sein muß, werden die Bedenken des Naturschutzbundes Deutschland zu diesem Punkt daher zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Zu 4.:

In der Planbegründung, Kapitel 1 Punkt 1 - Entwicklung des Planes/Rechtslage - ist von der Gemeinde dargelegt worden, warum der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes geringfügig über die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land hinausgehen muß. Die Darlegung der Begründung erfolgte so, nachdem die Gemeinde von der Beratungsmöglichkeit beim Landkreis Gifhorn Gebrauch gemacht hatte. Da die Anzeigebehörde (der Landkreis Gifhorn) diese Begründung für diesen Bereich akzeptiert hat, kann die Gemeinde den Bedenken des Naturschutzbundes Deutschland nicht folgen. Sie werden daher als unbegründet zurückgewiesen. Die Gemeinde Barwedel weist in diesem Zusammenhang darauf hin, daß ihr die hoheitliche Aufgabe der Planung im Gemeindegebiet obliegt. Die geringfügige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und daher auch nicht vom Landkreis Gifhorn beanstandet worden.

Beschlußvorschlag:

Die Bedenken des Naturschutzbundes Deutschland werden zu diesem Punkt als unbegründet zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Die Land-E Fallersleben bittet in ihrer Stellungnahme vom 31.01.1995 erneut darum, daß für eine erforderliche Kabelverbindung vom geplanten Baugebiet zum Mühlenweg (Breite 2,0 m; in der Anlage "Grün" eingezeichnet) zu ihren Gunsten.

Beschlußvorschlag:

Der Forderung der Land-E Fallersleben wird nachgekommen. Das erforderliche Leitungsrecht wird im Bebauungsplan durch zeichnerische Festsetzung gesichert.

Abstimmungsergebnis:

1.6 Begründung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Nach den gesetzlichen Vorgaben kann die Gemeinde für die Gestaltung baulicher Anlagen für bestimmte Bereiche ihres Gemeindegebietes einen Rahmen setzen. Von dieser gesetzlichen Möglichkeit macht die Gemeinde Barwedel Gebrauch. Begründet wird dies damit, daß durch die in der ÖBV vorgesehenen Mindestanforderungen an gestalterische Zielaussagen erreicht werden soll, daß zum einen der landschaftstypische Baustil (freistehende Wohnhäuser mit geneigten Dächern) eingehalten wird, und zum anderen der Übergang in die freie Landschaft nicht durch zu krasse Gebäudeform beeinträchtigt wird. Daher wird ein Rahmen dahingehend gesetzt, daß nur geneigte Dächer zulässig sein sollen und eine Dachneigung, die für die Ortslage Barwedel typisch ist. Die vorgesehene Dachneigung läßt darüber hinaus aber auch zu, daß der entstehende Dachraum auch für Aufenthaltsräume genutzt werden kann.

Die Rahmensetzung für die Art der Dachdeckung wird damit begründet, daß in den angrenzenden Baugebieten ähnliche Dachmaterialien zum Einsatz gekommen sind. Eine Regelung über die Farbtöne wird nicht als notwendig angesehen, um die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn nicht zu sehr einzuschränken.

Die Regelung über die Gestaltung der Außenwandflächen sowie die Anpassung, soweit es objektiv möglich ist, zwischen Hauptgebäuden und Nebenanlagen wird dadurch begründet, daß dadurch eine Disharmonie auf den Grundstücken und in den Baugebieten gegenüber dem bisherigen Ortsbild vermieden werden soll.

Der Paragraph der Ordnungswidrigkeiten wird durch die NBauO begründet.

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

2.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

(Eine Regelung ist nicht notwendig, da der Erschließungsträger die Vergabe der Grundstücke übertragen bekommen hat)

2.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht notwendig und daher auch nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch den Erschließungsträger hergestellt. Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist mit der Gemeinde abgeschlossen.

2.4 Ordnungswidrigkeiten

Es werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB getroffen. Als Zuwiderhandlungen gegen diese getroffenen Festsetzungen kommen die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen.

2.5 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung
- Grenzregelung
- Enteignung

(Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist; es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß diese Notwendigkeiten nicht gegeben sein werden)

3.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden im Bereich der Straßentrassen verlegt. Die häuslichen Abwässer werden der bestehenden Mischwasserkanalisation und der vorhandenen Klärteichanlage zur schadlosen Beseitigung zugeführt. Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind z. Zt. nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Gemeinde im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

4.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege sowie die Anlage der im Plan vorgesehenen Ausgleichsflächen wie Grünanlagen werden durch den Grundstückseigentümer als Erschließungsträger vorgenommen. Er wird die Maßnahmen finanzieren und erhebt privatrechtliche Erschließungskosten. 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes trägt nach den Bestimmungen des BauGB die Gemeinde Barwedel.

5.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 9.1.1995 bis 9.2.1995 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Rates der Gemeinde Barwedel am 10.3.1995 beschlossen.

Barwedel, den 10.03.95



Leus -
1. stellv. Bürgermeister

Wiemann
Gemeindedirektor

Hiermit wird beglaubigt, daß die Kopie mit
der Urschrift übereinstimmt.



Gemeindedirektor

