

ABSCHRIFT URSCHRIFT DER BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Am Mühlenweg“, 3. Änderung der Gemeinde Tappenbeck,
Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Tappenbeck ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Boldecker Land. Nach den Darstellungen des **Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 1994** ist die Samtgemeinde Boldecker Land und damit auch die Gemeinde Tappenbeck dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten. Diese Vorgaben aus dem **LROP** wurden als verbindliche Festlegungen in das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig** übernommen. Nach den Vorgaben des **RROP** des Zweckverbandes Großraum Braunschweig sind der Gemeinde Tappenbeck keine besonderen Entwicklungsaufgaben zuerkannt worden.

Um die Ortslage der Gemeinde Tappenbeck ist im **RROP Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02)** dargestellt. Östlich der Ortslage ist ein **Vorsorgegebiet für Erholung (D 3.8 04)** im RROP enthalten. Außerdem ist hier östlich der Ortslage eine Ortsumgehung der **Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung (B 248; D 3.6.3 05)** als Verlängerung der A 39 vorgesehen. Hier verläuft auch die Trasse einer **110 kV-Freileitung (D 3.5 07 bis D 3.5 09)**. Darüber hinaus liegt die Gemeinde Tappenbeck in einem **Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (D 3.9.1 07)**.

Das **RROP** des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist am 01.09.1996 in Kraft getreten.

Eine große Anzahl der Bevölkerung der Gemeinde Tappenbeck findet ihren Arbeitsplatz im Volkswagenwerk in Wolfsburg. Der Rest verteilt sich auf Arbeitsplätze vor Ort und in der Stadt Gifhorn. Die Gemeinde Tappenbeck ist durch die B 248 sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Autobahnanschluß besteht bei Wolfsburg an die A 39.

Die Gemeinde Tappenbeck hat z.Z. ca. 1.220 Einwohner.

1.1 Entwicklung des Plans/Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land (Stand der 23. Änderung) sowie dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Am Mühlenweg“, 2. Änderung entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für den Bereich dieses Bebauungsplanes „Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Auf der Grundlage dieser

Flächennutzungsplandarstellung für das in Rede stehende Gebiet ist als Nutzungsart ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA - § 4 BauNVO) durch die Gemeinde Tappenbeck ausgewiesen. Damit wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Gemeinde Tappenbeck eingehalten.

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

Nach den Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan sind an der Nord- und Westseite des Geltungsbereiches in einer Breite von 5,00 m bzw. 10,00 m Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB festgesetzt, die als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich waren.

Da die sonst nach landesrechtlichen Regelungen auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässigen Vorhaben im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO innerhalb dieser Pflanzflächen nicht errichtet werden dürfen, will die Gemeinde durch diese Planänderung eine Verlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aus dem Teilbereich „A“ in den Teilbereich „B“ an der Uelzener Straße vornehmen. Damit will sie für die Baugrundstücke innerhalb des Teilbereiches „A“ eine angemessenere Nutzung der Grundstücke ermöglichen.

Der erforderliche Ausgleich, der für den Eingriff in den Naturhaushalt durch die planerische Entscheidung der Gemeinde notwendig ist, wird innerhalb der Fläche hergestellt, die im Teilbereich „B“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wird.

Damit wird erreicht, dass Garagen und Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die bisher für den Ausgleich herangezogen wurden, zulässigerweise errichtet werden dürfen.

Mit dieser Änderung wird der Standort der Trafostation im Bereich des Birkenweges korrigiert und das „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ zugunsten der Anlieger, das vom Wendeplatz nach Süden abging, aufgehoben, da es nicht mehr erforderlich ist. Außerdem wird das „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ für die vorhandene Wasserleitung im Südwesten des Gebietes aufgehoben. Hier wird statt dessen ein Schutzstreifen beiderseits der Wasserleitung festgesetzt. Begründet wird das damit, dass der Bebauungsplan bei der Änderung zu aktualisieren ist. Dies soll so auch durch diese Änderung geschehen.

Es werden für den erforderlichen Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes zwei textliche Festsetzungen zusätzlich aufgenommen. Damit wird geregelt, wie und wo die Ausgleichsmaßnahmen herzustellen sind und welchen Grundstücken die Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes werden unverändert beibehalten.

- Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden wie im rechtswirksamen Plan vorhanden unverändert übernommen.

- Berücksichtigung des Nieders. Spielplatzgesetzes

Belange aus der Sicht des Nieders. Spielplatzgesetzes werden durch die Änderung nicht berührt.

- Ver- und 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 Brauchwasser, elektrische Energie und Erdgas vorgesehen und auch möglich.

Die häuslichen Abwässer werden über die Trennkanalisation gesammelt und über das bestehende Pumpwerk der zentralen Kläranlage des Abwasserverbandes Wolfsburg zugeführt und dort gereinigt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet und über das bestehende Regenrückhaltebecken der Vorflut zugeführt.

- Brandschutz

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Trinkwasserleitungen in ausreichendem Durchmesser vorhanden. Der vorbeugende Brandschutz ist damit sicher gestellt.

- Landschaftspflege/Umweltbelange

Im rechtswirksamen Bebauungsplan sind entlang der Nord- bzw. Westgrenze Flächen für Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt, die für den Ausgleich des Eingriffs vorgesehen waren, der durch die planerische Entscheidung vorbereitet wird. Da die Gemeinde den Grundstückseigentümern die Möglichkeit geben will, innerhalb dieser Flächen Nebeneinrichtungen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO errichten zu können, muß diese Festsetzung aufgehoben werden. Dafür ist ein adäquater Ersatz zu

schaffen, da sonst die Belange für Natur und Landschaft nicht ausreichend berücksichtigt wären. Die entfallende Fläche hat eine Größe von ca. 2.000 m². In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn wird daher im Bereich der Uelzener Straße eine entsprechend große Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (Teilbereich „B“). Innerhalb dieser Fläche sind 30 historische Obstbäume als Hochstämme anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Diese Fläche ist als Ruderalflur anzulegen, extensiv zu bewirtschaften und entsprechend zu pflegen. Sie darf nicht gedüngt werden. Diese Ausgleichsmaßnahme ist ein ausreichender Ersatz für die innerhalb des Bebauungsplanes (Teilbereich „A“) entfallenden Flächen.

- Altlasten

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

- Immissionsschutz

Im Plangeltungsbereich sowie in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Betriebe oder Einrichtungen, die eine über das zulässige Maß hinausgehende Beeinträchtigung des geplanten „Allgemeinen Wohngebietes“ erwarten lassen.

- Kreisarchäologie

Nach dem Wissen der Gemeinde sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

1.3 Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz

- Betriebsstelle Süd - vom 19.03.2002

Die vorliegende Planung ist hinsichtlich der folgenden von mir zu vertretenden Belange geprüft worden:

- ***Landeseigene Anlagen***
- ***Meßeinrichtungen***

Die genannten Belange werden nicht berührt.

Diese Prüfung ersetzt nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes gem. § 51 NWG in Verbindung mit der 14. Ausführungsbestimmung zum NWG.

Stadtwerke Wolfsburg AG - vom 21.03.2002

Stellungnahmen unserer Versorgungsabteilungen:

Strom/Fernwärme/WOBCOM GmbH Wolfsburg

Gehört nicht zu unserem Versorgungsgebiet.

Wasser

Gehört nicht zu unserem Versorgungsgebiet.

Im Bebauungsplanbereich ist jedoch entsprechend dem beigefügten Lageplan eine Trinkwassertransportleitung vom Wasserwerk Westerbeck nach Wolfsburg DN 600 vorhanden, die bei Durchführung Ihrer Maßnahme zu berücksichtigen ist. Die Straßenkappen sind ggf. höhenmäßig anzugleichen. Im unmittelbaren Bereich der Wasserleitungen dürfen auf keinen Fall Bäume gepflanzt werden, damit das Wurzelwerk unsere Wasserleitung nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleibt. Des weiteren möchten wir auf eine Rohwasserleitung DN 500 der Volkswagen AG hinweisen.

Landwirtschaftskammer Hannover - vom 21.03.2002

Die uns vorgelegten Planunterlagen wurden geprüft. Nach Ortsbesichtigung und Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft nehmen wir zu o.g. Vorhaben aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:

Durch die 3. Änderung ist vorgesehen, Anpflanzungsfestsetzungen im Baugebiet selbst (an Nord- und Westseite) aufzuheben und eine Verlegung der Anpflanzungen, die als Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzgesetz bewertet werden, an der Uelzener Straße vorzunehmen. Im Bereich dieses landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges wird geplant, 30 Obstbäume anzupflanzen und die Fläche als Ruderalflur anzulegen.

Zu vorgelegter Planung bestehen erhebliche Bedenken. Landwirtschaftliche Belange werden nicht beachtet:

- Die bisher geplanten Anpflanzungen an der Nord- und Westseite innerhalb des Baugebietes sind aus unserer Sicht sinnvoll und auch zu realisieren. Durch den Pflanzstreifen kann eine Abgrenzung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen im Raum vorgenommen werden. An das Plangebiet grenzt ein Wirtschaftsweg und eine Ackerfläche an. Von hier gehen landwirtschaftliche Immissionen aus. Die Anpflanzungen dienen der Abpufferung von landwirtschaftlichen Immissionen und beugen Nachbarschaftskonflikten vor.
- Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grundflächen wird abgelehnt. Innerhalb des Plangebietes vorgesehene Anpflanzungen sind daher u.E. vorzunehmen.
- Anpflanzungen entlang der Uelzener Straße werden von uns und der örtlichen betroffenen Landwirtschaft nicht mitgetragen. Durch Pflanzmaßnahmen entste-

hen hier Erschwernisse bei der Wegeverwendung (Verringerung der Breite des Weges). Ein gut ausgebautes Wirtschaftswegenetz, welches ohne Behinderungen zu befahren ist, stellt für die Landwirtschaft einen wichtigen Faktor dar.

In Tappenbeck sind bereits Probleme bei der Verwendung der Verbindungsstraßen zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen bekannt. Hierauf werden wir in einem gesonderten Schreiben eingehen. Eine weitere Erschwernis der Wegeverwendung durch die Landwirtschaft lehnen wir ab.

- Durch die Maßnahmen sind auch Bewirtschaftungserschwernisse auf den angrenzenden Ackerflächen zu erwarten. (Einschränkung des Wenderadius, Ausladende Gerätschaften z.B. Pflanzenschutzgeräte berühren Anpflanzungen etc.)
- Eine möglicherweise hier (zukünftig) durchgeführte überbetriebliche Rübenverladung (durch Rübenmäuse etc.) wird erschwert bzw. ist nicht mehr durchzuführen.

Hinzuweisen ist auch, dass sich durch die Anlage solcher Saumbiotope die Bewirtschaftungsverhältnisse auf den angrenzenden Flächen negativ verändern können. Hier führen teilweise Anwendungsbestimmungen für die Pflanzenschutzmittel zu speziellen Abstandsregelungen, die dann einzuhalten sind.

Zusammengefasst bestehen zu der vorgelegten 3. Änderung Bedenken. Wir empfehlen, gemeinsam mit der örtlichen Landwirtschaft nach Lösungen zu suchen. Sollte trotz der vorgebrachten Bedenken zur Aufhebung der Anpflanzungen im Plangebiet an einer Verlegung festgehalten werden, sollte u.E. gemeinsam mit der örtlichen Landwirtschaft nach geeigneten Ausgleichsflächen gesucht werden. Die vorgelegte Fläche sehen wir nicht als geeignet an. Hier könnten sich u.U. fiskalische Flächen östlich bzw. nördlich der Ortslage Tappenbeck anbieten. Als Maßnahmenmöglichkeiten könnten die Extensivierung von Grünland, die Anlage einer Streuobstwiese auf Grünland oder die Umwandlung von Ackerland (im Moorbereich) in Grünland sein.

Bezirksregierung Hannover – vom 21.03.2002

Die Aufnahmen zeigen **keine** Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in bezug auf Abwurfmittel **keine** Bedenken.

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

Landkreis Gifhorn – vom 08.04.02

Zu den mir mit Schreiben vom 07.03.2002 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Naturschutzbehörde

Die Düngung der Obstbäume mit Kompost sollte zugelassen werden.

Landvolk Niedersachsen – vom 11.04.02

In obiger Angelegenheit schreiben wir nach Rücksprache mit den örtlichen Bewirtschaftern für die Land- und Forstwirtschaft, gleichzeitig für den Jagdverein der Feldberegnung im Landkreis Gifhorn und der Kreisgruppe des ZJEN e.V..

Geplant ist als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme entlang der Uelzener Straße von Süden nach Norden eine 2.000 m² große Fläche als Ruderalflur mit 30 historischen Obstbäumen als Hochstämme anzulegen.

Dies soll als Ersatz für die bislang im Plangebiet vorzunehmenden Anpflanzungen vorgenommen werden.

Der Bepflanzung des Randbereiches der Uelzener Straße muss seitens der örtlichen Landwirtschaft und ihren Bewirtschaftern vehement entgegengetreten werden!

Die östlich und westlich der Uelzener Straße gelegenen Flächen sind allein über diesen Weg, der in die Feldmark führt, erschlossen. Eine Durchführung der Bepflanzung, wie sie geplant ist, behindert die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch die Beschränkung in der Erreichbarkeit, insbesondere aber auch durch die fehlende Möglichkeit der Abfuhr des Erntegutes. Die insbesondere bei Zuckerrüben, aber auch bei Getreide und anderen Feldfrüchten.

Sollte die Maßnahme durchgeführt werden, wäre eine direkte Erreichbarkeit von dem Weg aus nicht mehr gegeben. In der Folge könnten Einsätze der sogenannten Rübenmaus mit Lagerung am Feldrand und Abfuhr auf dem Weg nicht mehr durchgeführt werden. Der parallel nord-südlich verlaufende Weg hinter der Siedlung am anderen Ende der Schläge östlich der Uelzener Straße ist für die entsprechende Abfuhr nicht geeignet. Diese ist zwar asphaltiert, dient aber als Gemeindeverbindungsweg. Auch ist hier wegen der angrenzenden Bebauung ein sehr hohes Verkehrsaufkommen, insbesondere auch mit ruhendem Verkehr gegeben. Die dort parkenden Autos verhindern ein Erreichen der landwirtschaftlichen Nutzflächen, insbesondere selbstverständlich auch die zweckentsprechende und die notwendige Abfuhr des Erntegutes.

Auf gar keinen Fall darf die geplante Maßnahme so durchgeführt werden. Wir geben gleichzeitig zu bedenken, dass die geplanten Gehölze einen Anziehungspunkt für Publikumsverkehr bieten, der zusätzlich Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft nach sich ziehen würde.

Als Alternative schlagen wir vor, mit der örtlichen Landwirtschaft Kontakt aufzunehmen und möglicherweise Platz für eine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme zu finden, die einvernehmlich und landwirtschaftsverträglich gestaltet werden kann. Geeignete Flächen können von der örtlichen Landwirtschaft vorgeschlagen werden. Zur Detailabsprache empfehlen wir die Kontaktaufnahme mit unserem Ortsvereinsvorsitzenden aus Tappenbeck, Herrn Bernd Lücke, Hauptstraße 11, 38479 Tappenbeck.

Wir verweisen darauf, dass eine, wie geplante, Anlage nur dann sinnvoll ist, wenn sie auf Zustimmung der örtlichen Grundstücksnachbarn und Bewirtschafter trifft. Nur wenn sich die Leute vor Ort mit einer Maßnahme einverstanden erklären, könnte sich hiermit identifizieren und diese auch wirksam schützen. Das diese heutzutage leider notwendig ist, dürfte hinreichend bekannt sein. Wenn aber eine solche Maßnahme den örtlichen Bewirtschaftern zum Nachteil gereicht, muss davon ausgegangen werden, dass wegen der mangelnden Akzeptanz wenig Interesse besteht, eine solche Anlage in Obhut zu nehmen. Wir regen daher an, unseren Alternativvorschlag aufzugreifen.

1.4 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Verfahrens nicht vor.

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

2.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Das allgemeine Vorkaufsrecht wird durch das BauGB (§ 24) geregelt.

2.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Da die erforderlichen Verkehrsflächen bereits erstellt sind, bedarf es hierzu keiner besonderen Aussage.

2.4 Ordnungswidrigkeiten

Es werden Festsetzungen getroffen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB. Bei 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.

3.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Ersatzmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

4.0 Finanzierung der vorgesehen Maßnahmen

Der Gemeinde entstehen durch die Planänderung keine Kosten, da die Kosten für die Ersatzmaßnahmen von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen werden.

5.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.03.2002** bis **11.04.2002** öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahme in der Sitzung am **25.06.2002** durch den Rat der Gemeinde Tappenbeck beschlossen.

Tappenbeck, den 02.07.2002

gez. N. Herbermann
Bürgermeister



Vorstehende Abschrift/Unterschrift/Kopie
wird hiermit beglaubigt.

Tappenbeck, den 12. Dez. 2002

N. Herbermann
Bürgermeister