

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

MF Straßenverkehrsfläche, Mischfläche

Straßenbegrenzungslinie

F Fußweg

Grünflächen

Grünfläche öffentlich siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Grünflächen

Grünfläche öffentlich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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 sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung: unterschiedlicher Nutzung

Ortsdurchfahrtsgrenze

Nachrichtlich

Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes, 20,0 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der B 248

durch Verkehrslärm vorbelastete Fläche siehe textliche Festsetzung Nr. 2 und Nr. 3

Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3) ausgeschlossen.
- Der Bereich westlich der B 248 in einem Abstand von 45 m (gemessen von der Fahrbahnmitte) wird im Bebauungsplan als durch Verkehrslärm vorbelastet gekennzeichnet.
- Innerhalb des Bereiches westlich der B 248 in einem Abstand von 60 m (gemessen von der Fahrbahnmitte) wird passiver Lärmschutz vorgeschrieben. Fenster von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, daß sie die Anforderungen des Beiblattes 1 zur DIN 4109 erfüllen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gilt für die im Plan festgesetzten Pflanzbindungen (prb):
 - Zu pflanzen sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher (siehe hierzu die Begründung als Anlage beigefügte Gehölzauwanliste).
 - Bei Sträuchern ist je 2 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen:
 - Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
 - Für die Bäume sind je 50 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
 - Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 100 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücksbefestigungen) 1 Laubbäum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm, wie unter a. und c. festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbäum 3 Obstbäume angepflanzt werden.
 - Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „A“ ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.
- Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
- Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen.
- Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
 - bei Einzelhäusern 600 m²;
 - bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m².

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 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 Nebensatz- und Nebensatztexten, als Satzung beschlossen:

Tappenbeck, den 15.01.1998

L. S. gez. Herbermann
(Siegel) Bürgermeister

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.04.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Tappenbeck, den 15.01.1998

gez. Herbermann
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegens-Tafelkarte:
Maßstab: 1:1000
Die Vertrieblung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskassens und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.97). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den 10.05.1998

L. S. gez. Gode
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgefertigt von
Githorn, den 15.08.1997
gez. Goltz
Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt - Stadtplaner
Magdeburger Ring 2-10
38518 Githorn

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.09.1997 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 19.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 29.09.1997 bis 2.10.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Tappenbeck, den 15.01.1998

gez. Herbermann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.09.1997 dem vereinfachten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 29.09.1997 bis 2.10.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Tappenbeck, den 15.01.1998

gez. Herbermann
Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.09.1997 dem vereinfachten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.09.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 2.10.1997 gegeben.

Tappenbeck, den 15.01.1998

gez. Herbermann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung nach dem BauGB-MaßnahmenG

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.09.1997 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 Abs. 4 BauGB MaßnahmenG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 29.09.1997 bis 2.10.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 Abs. 4 BauGB MaßnahmenG öffentlich ausgelegen.

Tappenbeck, den 15.01.1998

gez. Herbermann
Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Gedanken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.01.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tappenbeck, den 15.01.1998

gez. Herbermann
Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 5 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 1) unter Auflagen/Maßnahmen mit Ausnahme der durch öffentlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Tappenbeck, den 15.01.1998

Unterschrift

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 15.01.1998 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Pachtverträgen gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßnahme/Ausnahme der durch öffentlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Tappenbeck, den 15.01.1998

(Unterschrift)

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.: 1) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am 15.01.1998 beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Tappenbeck, den 15.01.1998

Gemeindedirektorin

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.01.1998 im Amtsblatt Nr. 1 für den Landkreis Githorn bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.01.1998 rechtsverbindlich geworden.

Tappenbeck, den 30.01.1998

gez. Herbermann
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Tappenbeck, den 30.01.1998

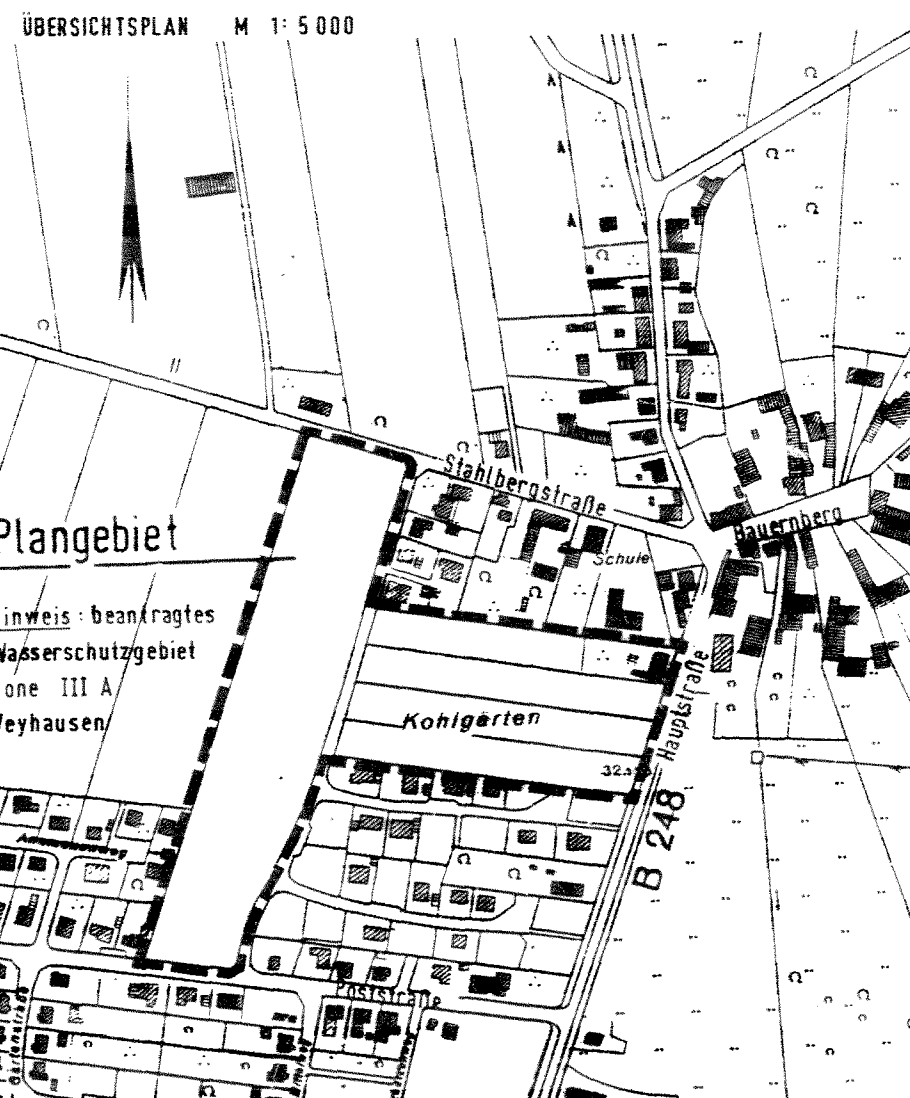
Gemeindedirektorin

Mängel der Abwägung

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

Tappenbeck, den 30.01.1998

Gemeindedirektorin



Gemeinde Tappenbeck
Abschrift der **Urschrift**
BEBAUUNGSPLAN
„Kohlgraben II“
zugleich teilweise Änderung „Stahlberg“
M 1 : 1000
Tappenbeck, den 28. Aug. 1998
Bürgermeister

ABSCHRIFT DER URSCHRIFT

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „**Kohlgärten II**“, zugleich teilweise Änderung des Bebauungsplanes „**Stahlberg**“ 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.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Tappenbeck ist rundherum um die Ortslage im RROP als **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. 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. 940 Einwohner.

Vorstehende Abschrift/Unterschrift/Kopie
wird hiërmit beglaubigt.

Tappenbeck, den 20. Aug. 1998

1.1 Entwicklung des Plans/Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 16. Änderung) ist für den Bereich dieses Bebauungsplanes ein „allgemeines Wohngebiet“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) dargestellt. Auf der Grundlage dieser Flächennutzungsplandarstellung für das in Rede stehende Gebiet wird als Nutzungsart ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA - § 4 BauNVO) durch die Gemeinde Tappenbeck ausgewiesen. Damit wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Bau-gesetzbuch (BauGB) durch die Gemeinde Tappenbeck eingehalten.

Bürgermeister

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

Nach landesplanerischen Zielvorgaben hat die Gemeinde Tappenbeck keine besonderen Entwicklungsaufgaben wahrzunehmen. Die Gemeinde hat jedoch nach den Vorgaben des BauGB die Aufgabe, durch bauleitplanerische Schritte die Schaffung von ausreichend Wohnraum zu ermöglichen, damit die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung gesichert wird. Die Gemeinde kommt somit ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des BauGB nach, wonach sie Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis). Die Gemeinde Tappenbeck ist ferner der Auffassung, daß durch Ausweisung weiterer Baulandflächen der Druck der bauland-suchenden Bevölkerung gemildert und damit auch eine preisdämpfende Wirkung auf die immer noch ansteigenden Baulandpreise erreicht wird. In diesem Zusammenhang muß angemerkt werden, daß in der Gemeinde Tappenbeck kaum noch freie Bauflächen zur Verfügung stehen, die sofort bebaubar sind. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, daß dieser Bebauungsplan dazu dient, den Wohnbedarf zu decken. Insbesondere ist festzustellen, daß eine große Nachfrage aus der Gemeinde selbst vorliegt und damit die Eigenentwicklung der Gemeinde Tappenbeck durch diesen Bebauungsplan sichergestellt werden soll. Somit kommt die Gemeinde Tappenbeck ihrer gesetzlichen Verpflichtung auf der Grundlage des Baugesetzbuches nach.

Gleichzeitig mit der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes ändert die Gemeinde teilweise den Bebauungsplane „Stahlberg“. Das wird damit begründet, daß die in diesem Bereich seinerzeit getroffenen Festsetzungen nicht mehr den heutigen Planungszielen der Gemeinde entsprechen. Der Änderungsbereich für diesen Bebauungsplan ist in dem dieser Begründung beigelegten Übersichtsplan zu ersehen. Der Übersichtsplan ist Bestandteil der Begründung.

Durch den Bebauungsplan sollen ca. 55 neue Baugrundstücke geschaffen werden.

1.3 Planinhalt/Begründung (allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land ist für den in Rede stehenden Plangeltungsbereich ein „allgemeines Wohngebiet“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) mit einer maximal zulässigen GFZ von 0,3 dargestellt. Um das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) einzuhalten, wird daher durch die Gemeinde Tappenbeck für diesen Bebauungsplanbereich ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA - § 4 BauNVO) ausgewiesen. Die Gemeinde ist der Auffassung, daß für das Wohnen im ländlichen Bereich das Allgemeine Wohngebiet die geeignete Nutzungsart ist. Als Bauweise wird das eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhaus in offener Bauweise vorgesehen. Das wird damit begründet, daß das frei stehende Einzelhaus für die Gemeinde Tappenbeck landschaftscharakteristisch ist. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern wird damit begründet, daß auch im ländlichen Bereich bei der Errichtung dieser Gebäudeart energiesparend und auch baugrundsparend gebaut werden kann. Dieses will die Gemeinde auch ermöglichen. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird damit begründet, daß keine zu große Versiegelung der Baugrundstücke unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden erfolgen soll (§ 1 Abs. 5 Nr. 9 BauGB). Die Gemeinde schließt einzelne nach § 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen aus, damit ein ungestörtes Wohnen in diesem Bereich ermöglicht wird. Mit diesen Festsetzungsregelungen ist gewährleistet, daß ein Wohngebiet entsteht,

das durch eine ruhige Lage gekennzeichnet ist und die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung durch das neue Baugebiet nicht beeinträchtigt bzw. eingeschränkt wird.

Die textliche Festsetzung, daß in Einzelhäusern und Doppelhaushälften je nur maximal 2 Wohnungen zulässig sein sollen, wird damit begründet, daß durch zu dichte Belegung bezüglich der Wohnungseinheiten je Wohnhaus bzw. Doppelhaushälfte insbesondere auch die Frage der nachzuweisenden Stellplätze sich negativ auf das Baugebiet auswirken kann. Dies würde wiederum eine größere Versiegelung der Erdoberfläche nach sich ziehen, da die dann notwendigen Stellplätze in erhöhter Anzahl herzustellen wären. Die Gemeinde Tappenbeck ist der Auffassung, daß damit die Voraussetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gegeben sind. Jedenfalls sind dies besondere städtebauliche Gründe, die die Gemeinde bewogen haben, diese Festsetzung zu treffen.

Um dieses Planungsziel der Gemeinde noch zu unterstreichen, wird festgesetzt, daß die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der im Bebauungsplan zulässigen GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen nicht zulässig ist.

Durch die Anordnung der Baugrenzen auf den Baugrundstücken werden großzügige überbaubare Flächen festgesetzt. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, daß auch für Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO ausreichend Platz innerhalb der überbaubaren Flächen vorhanden ist. Daher wird eine Regelung dahin gehend im Bebauungsplan getroffen, daß diese Nebeneinrichtungen auch nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Davon ausgenommen werden lediglich Grundstückseinfriedungen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Mindestbauplatzgrößen werden damit begründet, daß hier keine zu klein geschnittenen Grundstücke entstehen sollen, die sich negativ auf das Baugebiet und die Ortslage der Gemeinde Tappenbeck auswirken könnten.

- Verkehrsflächen

Das neu geplante Baugebiet schließt zwischen der alten Ortslage und den Neubaugebieten „Kohlgärten“ eine bisher vorhandene Lücke westlich der B 248. Darüber hinaus erstreckt sich das Gebiet auf einer Tiefe von ca. 70 m westlich der hier bereits vorhandenen Straße, die eine Verbindung zwischen der Stahlbergstraße und der Poststraße darstellt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Trasse dieser Straße. Die „Lücke“ zwischen der alten Ortslage und den Neubaugebieten wird durch eine Stichstraße in einer Breite von 6,00 m, die in einem Wendeplatz mit einem Radius von 10,00 m endet, sichergestellt. Von dieser Erschließungsanlage führen jeweils nach Süden und Norden die für die Erschließung sog. „Hinterliegergrundstücke“ erforderlichen Stichstraßen in einer Breite von 3,50 m. Das westlich an die bereits vorhandene Erschließungsanlage vorgesehene Neubaugebiet wird über Stichstraßen in 3,50 m bzw. 6,00 m Breite erschlossen. Die beiden 6,00 m breiten Straßenanschlüsse sind so ausgelegt, daß eine mögliche Anbindung des künftigen neuen Baugebietes westlich dieser Fläche später möglich sein wird.

In Breite der hier vorgesehenen Pflanzbindungsfläche werden diese Straßenflächen zunächst als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um den entstehenden Grüngürtel nicht zu unterbrechen. Alle Verkehrsflächen, die neu geplant werden, sollen als ge-

mischte Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Das heißt, daß eine Trennung der einzelnen Verkehrsarten nicht stattfindet. Vielmehr wird in einer Ebene der Verkehr für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge abgewickelt. Es wird empfohlen, den gesamten Bereich dieses Neubaugebietes als verkehrsberuhigte Maßnahme bei der technischen Ausführung der Erschließungseinrichtungen herzustellen. Um eine fußläufige Verbindung aus dem Neubaugebiet zur Hauptstraße (B 248) herzustellen, wird vom Wendeplatz nach Osten ein Fußweg in einer Breite von 3,00 m vorgesehen. In diesem Fußweg werden die Leitungen für die Schmutz- und Regenwasserkanalisation verlegt, da die Hauptentwässerungsleitungen, an die das Plangebiet angeschlossen werden muß, im Bereich der Hauptstraße bereits vorhanden sind. Durch die Wahl der Trassenbreiten und der Verkehrsführung der öffentlichen Erschließungseinrichtungen ist sichergestellt, daß hier auch die Möglichkeit der Verbesserung des Wohnumfeldes im öffentlichen Verkehrsraum stattfinden kann, so daß auch von dieser Seite sichergestellt ist, daß ein Baugebiet entsteht, das ein ruhiges Wohnen in ansprechender Umgebung sicherstellt. Die Gemeinde ist jedenfalls der Auffassung, daß durch die vorgesehenen Maßnahmen eine Verbesserung des gesamten Wohnumfeldes erreicht wird. Alle neu geplanten Baugrundstücke können über die bestehenden bzw. neu geplanten Erschließungseinrichtungen in das gemeindliche Straßennetz eingebunden werden.

- Berücksichtigung des Nieders. Spielplatzgesetzes

Auf den künftig neu entstehenden privaten Grundstücken sind für Kleinkinder bis 6 Jahren ausreichend Spielmöglichkeiten vorhanden. Für ältere Kinder ist die Nutzung der Spielmöglichkeit auf dem Schulgrundstück gegeben. Darüber hinausgehende Spielmöglichkeiten sollen nicht geschaffen werden, da durch die vorhandenen gemeindlichen Einrichtungen und durch die Ortsrandlage des Neubaugebietes genügend Entfaltungsmöglichkeiten auch in der freien Natur für Kinder gegeben ist.

- 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 der Kläranlage der Samtgemeinde Boldecker Land zugeleitet und dort gereinigt.

Das auf den Hausgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden. Dabei ist insbesondere auch die Versickerungsmöglichkeit bezüglich des Grundwasserstandes und des anstehenden Bodens zu prüfen. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die ATV-Arbeitsblätter hingewiesen. Wo dies nicht möglich ist, besteht die Möglichkeit der Einleitung des Niederschlagswas-

Die in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Brauchwasserleitungen werden in einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Zur Sicherung des vorbeugenden Brandschutzes ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, daß in einer maximalen Entfernung von 70,00 m zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

Der gesamte Plangeltungsbereich wurde bis auf einen kleinen Teilbereich hinter dem Haus Hauptstraße Nr. 23 bisher landwirtschaftlich genutzt. Hinter diesem Wohngebäude ist ein Hausgarten angelegt, der auch nicht zur Bebauung herangezogen werden soll. Er soll vielmehr in seinem jetzigen Zustand, der ein sehr ansprechendes Bild darstellt, belassen werden. Weitere Grünflächen sind im Plangeltungsbereich bisher nicht vorhanden. Die Straßenanbindungen nach Westen in der Breite der Pflanzbindungsfläche sowie die Fläche, innerhalb der das erforderliche Regenrückhaltebecken vorgesehen ist, werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher fast ausschließlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche mit einer Bonitätsziffer von ca. 30 Bodenpunkten. Durch die gemeindliche Planung bereitet die Gemeinde einen Eingriff in den Naturhaushalt entsprechend § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor. Nach den Vorgaben der Fachgesetzgebung ist es erforderlich, daß die Gemeinde bei der Durchführung von Bauleitplanungen den Eingriff soweit wie möglich minimiert. Ist dieses nicht möglich, so ist innerhalb des Geltungsbereiches ein Ausgleich für diesen Eingriff zu schaffen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, auch Ersatz für den nicht auszugleichenden Eingriff herzustellen.

Bei dem in Rede stehenden Bebauungsplan „Kohlgärten II“ wird durch den planerischen Schritt der Gemeinde ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet, der als nachhaltig angesehen werden muß.

Die Gemeinde nimmt daher eine Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen vor, wobei von folgenden Vorgaben auszugehen ist:

10/18/2018 10:15

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 44.000 m². Die geplanten bzw. bereits vorhandenen Verkehrseinrichtungen beinhalten eine Fläche von ca. 3.800 m². Für Pflanzbindungsflächen ist eine Gesamtfläche von ca. 4.100 m² vorgesehen. Darüber hinaus ist die Fläche für das bereits bebaute Grundstück Hauptstraße 23 mit 1.750 m² und die Fläche für das Grundstück zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens von der Bruttofläche abzuziehen. Die Nettobaulandfläche beträgt mithin ca. 33.600 m² (44.000 m² - 3.800 m² - 4.100 m² - 1.750 m² - 750 qm). Bei einer im Bebauungsplan vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,3 ergibt dies eine maximale Versiegelungsfläche von ca. 10.080 m². Die im Plangeltungsbereich neu herzustellenden Verkehrsflächen ergeben bei einer angenommenen Versiegelungsfläche von ca. 4,50 m Breite innerhalb der 6,00 m breit geplanten Trassen eine Gesamtfläche von ca. 2.500 m². Die geplanten Versiegelungsflächen innerhalb der Verkehrsflächen müssen im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen werden, d.h., daß hierfür eine Fläche von 2.500 m² als Ausgleich notwendig wird. Für die Herstellung des Ausgleichs auf den privaten Grundstücken ist ein Ausgleich von ca. 1 : 0,3 zu berechnen. Das bedeutet, daß bei ca. 10.080 m² versiegelte Fläche auf den Baugrundstücken eine Flächen von ca. 3.000 m² notwendig wird. Rechnet man nun die für die Verkehrsflächen notwendigen Ausgleichsflächen hinzu, so ergibt das eine Gesamtausgleichsfläche von ca. 5.500 m², die für den Ausgleich des Eingriffs zur Herstellung der neuen Verkehrsflächen und für die überbaubaren Flächen auf den privaten Grundstücken erforderlich wird.

Die im Plangeltungsbereich vorgesehenen Flächen für Pflanzbindung haben insgesamt einen Flächeninhalt von ca. 4.100 m². Für die auf den privaten Grundstücken vorgesehen Baumanpflanzungen (1 Baum je 100 m² versiegelte Fläche) ergibt sich bei 10.080 m² maximal versiegelte Fläche eine Anzahl von ca. 100 Bäumen, die aufgrund dieser Regelung auf den privaten Grundstücken anzupflanzen sind. Je Baum wird von der Gemeinde eine Ausgleichsfläche von ca. 20 m² in Ansatz gebracht. Das ergibt eine Fläche von insgesamt ca. 2.000 m². Setzt man nun für das Grundstück des Regenrückhaltebeckens die Hälfte der Fläche mit an, so können hierfür noch einmal 375 m² als Ausgleichsfläche mit herangezogen werden. Somit ergibt sich insgesamt eine Fläche von ca. 6475 m², die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes als Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen.

Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung einer Pflanzbindung müssen Bäume und Sträucher angepflanzt und auf Dauer erhalten werden (siehe hierzu Anlage zur Begründung). Bei Sträuchern ist je 2 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen. Es sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mindestens 3 Stück anzupflanzen. Für die Bäume sind je 50 m² Pflanzfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm (gemessen 1,00 m über Erdoberfläche) anzupflanzen. Die Gehölze sind anzupflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 100 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücksbefestigungen) ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm, wie oben beschrieben, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum auch 3 Obstbäume angepflanzt werden. Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen. Weiteren Regelungsbedarf sieht die Gemeinde für die privaten Baugrundstücke nicht, zumal in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) festgelegt ist, daß die nicht überbauten und versiegelten Flächen auf den Grundstücken gärtnerisch anzulegen sind.

Durch die vorgesehene Wahl der Bepflanzungsmaßnahmen ist sichergestellt, daß innerhalb der Fläche mit der Pflanzbindung ein Grüngürtel entsteht, der zum einen

auch Kleintieren Unterschlupf bietet und zum anderen eine Einbindung zur freien Landschaft hin bzw. zu den bereits bebauten Grundstücken gewährleistet.

Des weiteren ist beabsichtigt, daß bei der Herstellung der Erschließungseinrichtungen im öffentlichen Verkehrsbereich eine Begrünung vorgenommen wird und auch einzelne Bäume angepflanzt werden sollen, die wegen der Sichtverhältnisse einen Kronenansatz von mindestens 2,50 m haben müssen.

Die Gemeinde ist der Auffassung, daß durch die von ihr vorgesehenen Maßnahmen der durch die Bauleitplanung der Gemeinde vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt, auch wenn er als nachhaltig angesehen werden muß, ausgeglichen wird.

- Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im künftigen 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. Durch die Festlegung der Baugrenze in einem Abstand von 20,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 248 (Bauverbotszone) ist nach Auffassung der Gemeinde sichergestellt, daß sich aus dem Verkehr auf der B 248 keine Störung der hier geplanten neuen Baugrundstücke ergeben wird. Vielmehr reicht es nach Auffassung der Gemeinde aus, daß darauf verwiesen wird, daß bei Planung und Realisierung von Hochbaumaßnahmen die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) als eingeführte technische Baubestimmung einzuhalten ist.

1.4 Hinweise aus der Fachplanung

Finanzamt Gifhorn - vom 30.09.1997

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

Zur Prüfung, ob die Allgemeine Finanzverwaltung Bedenken erhebt, bitte ich, mit dem Staatshochbauamt Braunschweig II, Humboldtstr. 33, 38035 Braunschweig, in Verbindung zu treten.

Stadtwerke Wolfsburg AG - vom 06.10.1997

Vor Baubeginn sind unsere Bestandspläne einzusehen.

Informieren Sie bitte bei freigelegten Versorgungsleitungen:

Stromversorgung:	Herrn Sierszula	Tel. 1 89-2 25
Fernwärmeverorgung:	Herrn Springborn	Tel. 1 89-2 77
Trinkwasserversorgung:	Herrn Stackfleth	Tel. 1 89-2 83
WOBCOM:	Herrn Beuth	Tel. 1 89-1 97

10/11/2019

Nieders. Landesamt für Bodenforschung - vom 08.10.1997

Aus der Sicht unseres Hauses sind zu den o.g. Planungen weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020.

Landwirtschaftskammer Hannover - vom 08.10.1997

Anlage

Hecken und Feldgehölze, die aus phytosanitärer/landwirtschaftlicher Sicht nicht ausgewählt werden sollten

Westlich der B 248 soll in der Ortslage Tappenbeck in einer Gesamtfläche von 4,4 ha das Baugebiet „Kohlgärten II“ ausgewiesen werden. Betroffen sind zwei Ackerflächen, wovon eine in West-Ost-Richtung, ausgehend von der B 248, bewirtschaftet wird. Die andere landwirtschaftlich genutzte Fläche wird in Süd-Nord (Stahlbergstraße)-Richtung bewirtschaftet.

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

Es bestehen Bedenken. Die Ackerfläche entlang der B 248 wird durch den landwirtschaftlichen Betrieb Meyer zum Anbau von Gemüse genutzt und ist im Eigentum des Betriebes. Herr Meyer betreibt eine landwirtschaftliche Direktvermarktung auf seinem Hofgrundstück, das östlich der B 248 in der Nähe o.g. Fläche liegt. Der fachgerechte Anbau des Gemüses kann den Kunden direkt vor Ort demonstriert werden. Weiterhin ist der wirtschaftliche Schaden durch Wildverbiß und durch Diebstahl aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung geringer als in der freien Gemarkung. Die betriebsnahe Fläche dient dem landwirtschaftlichen Betrieb Meyer zur Sicherung des Betriebsschwerpunktes Direktvermarktung. Wir bitten, hier die Planung zu überdenken und die o.g. Fläche nicht als Baugebiet auszuweisen.

Gegen die Ausweisung der in Nord-Süd-Richtung bewirtschafteten Fläche bestehen keine Bedenken. Wir bitten aber, folgende Anregungen und Hinweise zu beachten:

Westlich an das geplante Baugebiet grenzen weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Wir bitten, zukünftige Anwohner auf mögliche landwirtschaftliche Immissionen (Geruch, Staub, Geräusche) - auch an den Wochenenden und Sonn- und Feiertagen - z.B. durch die landwirtschaftliche Feldberegnung - hinzuweisen.

Die in der Anlage zur Begründung des o.g. Bebauungsplanes aufgeführte Pflanzliste enthält einige Gehölzarten, die aus landwirtschaftlicher/phytosanitärer Sicht nicht angepflanzt werden sollten. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Anlage.

Wird Vorstehendes beachtet, bestehen unsererseits keine weiteren Bedenken, Hinweise und Anregungen.

Staatl. Amt für Wasser und Abfall Braunschweig - vom 14.10.1997

Zu Ihren o.a. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Erläuterungsbericht - Pkt. 1.0 - wird zwar auf das Vorranggebiet für TW-Gewinnung hingewiesen, weitere Erläuterungen fehlen jedoch. Die Lage in der Zone III A des beantragten WSG Weyhausen - vgl. Kartenausschnitt - ist schriftlich und

zeichnerisch in den Unterlagen darzustellen. Darüber hinaus ist als textliche Festsetzung aufzunehmen, daß die baulichen Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durchzuführen sind.

Deutsche Telekom AG - Niederlassung Göttingen - vom 14.10.1997

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 den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, NL Göttingen, Ressort SuN, Postfach 50 01 in 37070 Göttingen, Telefon (0551) 3 02 - 32 26, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

Straßenbauamt Wolfenbüttel - vom 23.10.1997

Der o.a. Bebauungsplan weist ein Baugebiet westlich der Bundesstraße 248 teilweise innerhalb, teilweise außerhalb der bei km 32,540 festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze aus.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt rückwärtig über vorhandene Gemeindestraßen.

Seitens des Straßenbauamtes Wolfenbüttel bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken. Ich weise aber darauf hin, daß seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße 248 für das neue Baugebiet keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Weitere Hinweise sind von hier nicht vorzubringen.

Straßenplanungen, die von mir durchzuführen wären, sind nicht zu berücksichtigen.

Landkreis Gifhorn - vom 24.10.1997

Zu den mir mit Schreiben vom 24.09.1997 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Wasserbehörde

Die Gemeinde Tappenbeck und somit das geplante Baugebiet liegt im Einzugsgebiet der Wasserefassungen des Wasserwerkes Weyhausen und entsprechend des hydrogeologischen Gutachtens des NLfB Hannover in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III A.

Bei Anschluß der Abwässer an eine zentrale Abwasserbehandlungsanlage und bei Einhaltung der Vorgaben der Musterverordnung für Trinkwasserschutzzonen vom 15.10.1993 bestehen gegen o.g. Bebauungsplanentwurf aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Bedenken.

Bau- und Planungsamt

Der Auffassung der Gemeinde, daß die DIN 4109 hinsichtlich des Schallschutzes einzuhalten ist, wird nicht gefolgt. Sofern eine Berechnung nach DIN „Schallschutz



im Städtebau“ höhere Werte als die zulässigen Werte ergibt, wird ein Gutachten für erforderlich gehalten.

Es wird für erforderlich gehalten, die Pflanzliste gem. textl. Festsetzung Nr. 2 a auf dem B-Plan abzudrucken.

Untere Naturschutzbehörde

1. Die Ermittlung der „Flächengröße“ für den Ausgleich ist einwandfrei - bis auf einen Fehler:

Eine im Gebiet vorhandene Hecke (grün in der Karte dargestellt) ist nicht bilanziert worden. Die Ausgleichsfläche ist zu erhöhen.

2. Die Lage der Ausgleichsflächen ist ökologisch/funktional nicht sachgerecht. Die rot eingetragenen Flächen erfüllen aufgrund ihrer Lage keine Ausgleichsfunktionen. Sie haben wohl eher die Aufgabe, rechnerisch dem Ausgleichserfordernis nachzukommen. Sie sind funktional ungeeignet.
3. Die in der Karte blau angelegten Ausgleichsflächen sind ebenfalls problematisch. Sie sind auf privaten Flächen vorgesehen. Erfahrungsgemäß werden solche Pflanzungen nie ausgeführt! Es handelt sich also um „Scheinfestsetzungen“. Außerdem werden die Grundstückseigentümer mit Ausgleichsmaßnahmen schlechter gestellt als die übrigen. Es kommt zu einer Ungleichbehandlung, die nicht zu begründen ist. Ausgleichsflächen sollten deshalb grundsätzlich außerhalb der Bebauungsflächen angesiedelt werden. Die Pflanzenliste ist überarbeitungsbedürftig. Ungeeignete Arten sind gestrichen.

Niedersächsisches Landvolk, Kreisverband Gifhorn e.V. - vom 27.10.1997

Der o.g. Bebauungsplan liegt zur Zeit öffentlich aus. Namens und im Auftrage unseres Mitglieds, des Landwirts Heinz Meyer, Hauptstr. 14 in Tappenbeck, erheben wir dagegen nachstehende Einwände und Bedenken:

Zunächst wird Bezug genommen auf unser Schreiben vom 10.06.1997. Die hier getroffenen Feststellungen und erhobenen Einwände sind Bestandteil dieser Stellungnahme.

Durch das dazu ergangene Schreiben der Gemeinde Tappenbeck konnten die Bedenken nicht ausgeräumt werden.

Gegenstand des Bebauungsplanes sind u.a. die Parzellen 131/5, 131/7, 139/1, 139/2, 140/1, 140/2, 141/1, 141/2. Sämtliche befinden sich im Eigentum des Herrn Meyer. Bis auf die Parzellen 142/2 und 142/3 ist Herr Meyer zum weit überwiegenden Teil Eigentümer der sich im Bebauungsplan befindlichen Flächen. Schon deshalb sollte der Bebauungsplan nicht gegen die Interessen des Grundstückseigentümers beschlossen und ohne Berücksichtigung seiner Bedenken durchgeführt werden.

Wie mehrfach vorgetragen, bewirtschaftet Herr Meyer in Tappenbeck einen Vollerwerbsbetrieb in Größe von ca. 75 ha. Die landwirtschaftliche Nutzfläche umfaßt „nur“ 60 ha. Um die Existenzgrundlage zu sichern und den Betrieb weiterhin im Vollerwerb zu bewirtschaften, ist eine Intensivierung der Wirtschaftsweise zwingend notwendig. Deshalb werden seit 3 bis 4 Jahren Sonderkulturen im Betrieb angebaut. Der Be-

triebszweig befindet sich zur Zeit im Aufbau, er wird kontinuierlich ausgeweitet und intensiviert.

Dazu werden die Parzellen 139/2, 140/2 und 141/2 unabdingbar benötigt. Sie sind Voraussetzung für den Gemüseanbau und für die Direktvermarktung unentbehrlich. Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Hofnähe. Die nächstgelegenen Eigentumsflächen des Herrn Meyer befinden sich etwa 400 m von der Hofstelle entfernt. Sie sind sowohl von der Qualität als auch von der Lage für den Gemüseanbau und für die Direktvermarktung nicht geeignet. Hinzu kommt, daß dort keine Berechnungsmöglichkeiten bestehen. Für eine erfolgreiche Direktvermarktung ist es unabdingbar notwendig, daß sich die Kunden an Ort und Stelle davon überzeugen können, wo und wie das Produkt gewachsen ist, d.h., der Anbau und die Ernte wird auf dem Feld demonstriert. Dies geschieht im hohen Maße dadurch, daß Gruppen, wie beispielsweise Schulen, Kindergärten und andere Interessengruppen, den Betrieb aufsuchen. Die Möglichkeit und auch das Interesse wäre nicht mehr gegeben, wenn die hofnahen Flächen dafür nicht mehr zur Verfügung stünden. Neben der Direktvermarktung ab Hof wird der Wochenmarkt in Wolfsburg beschickt.

Der Umsatz aus dem Gemüseanbau beträgt ca. 25 % des Gesamtumsatzes des Betriebes. Schon alleine daraus wird deutlich, daß auf den Gemüseanbau nicht verzichtet werden kann, denn dann wäre die Existenz des Betriebes nicht mehr gewährleistet.

Weil die Flächen aus den Gründen für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen, ist von einer Ausweisung als Bauland abzusehen, es sei denn, daß eine für den Betrieb tragbare Regelung gefunden wird.

Herr Meyer bzw. wir haben dazu konstruktive Vorschläge im Gespräch am 23.10.1997 unterbreitet. Weitere Einzelheiten dazu ergeben sich aus unserem Schreiben vom heutigen Tage an Herrn Bürgermeister Herbermann.

Unser Mitglied ist mit der Ausweisung der Parzellen 131/7, 131/5, 141/1, 140/1 und 139/1 als Bauland einverstanden, wenn sichergestellt ist, daß die Parzellen 139/2 bis 141/2 uneingeschränkt und wie bisher landwirtschaftlich, d.h., insbesondere für den Gemüseanbau, genutzt werden können.

Grundsätzlich ist zu gewährleisten, daß die damit notwendigerweise verbundenen Immissionen (z.B. Staub, Gerüche, Geräusche) hingenommen werden müssen. Dies ist im Bebauungsplan entsprechend zu regeln, ggf. durch die Ausweisung als MD-Gebiet.

Wir bitten, die Einwände und Bedenken entsprechend zu berücksichtigen und uns über das Ergebnis zu unterrichten.

Niedersächsisches Landvolk, Kreisverband Gifhorn e.V. - vom 27.10.1997

Unter Bezugnahme auf unser gemeinsames Gespräch in Anwesenheit der Eheleute Meyer teilen wir Ihnen das Ergebnis bzw. ergänzend dazu folgendes mit:

Herr Meyer wäre mit der Einbeziehung seiner Grundstücke in den Bebauungsplan einverstanden bzw. würde keine weiteren Einwendungen erheben, wenn sichergestellt ist, daß

1. die Parzellen 139/2, 140/2 und 141/2 soweit wie irgend möglich weiterhin für den Gemüseanbau genutzt und als solche bewirtschaftet werden können,
2. für diese Flächen solange keine Erschließungskosten erhoben werden, wie sie zu dem Zweck landwirtschaftlich genutzt werden. Die Stundung müßte zinslos erfolgen.

Aus dem ausgelegten Bebauungsplan ist ersichtlich, daß die Erschließungsstraße in der Mitte der Parzelle 139/2 bis 142/3 verläuft, nämlich auf der Parzellengrenze 140/2 und 131/2. Stichstraßen sind nach beiden Seiten, nämlich nach Nord und Süd, vorgesehen. Der Kompromiß könnte dadurch erreicht werden, daß die Erschließungsstraße soweit wie möglich nach Norden und damit auf die Parzellengrenze 142/3 und 141/2 verlegt wird, so daß nach Norden jeweils eine Grundstückstiefe verbleibt.

Die Erschließung des südlichen Teils könnte durch Stichstraßen erfolgen, die zwar vorgesehen, aber erst zum späteren Zeitpunkt verwirklicht werden sollten. Die dadurch eingesparten Kosten würden den Erschließungsaufwand mindern und damit auch den Stundungsbetrag an Herrn Meyer verringern.

Dagegen haben Sie eingewendet, daß

- zusätzliche Planungskosten entstehen würden,
- eine völlig neue Auslegung erforderlich werden würde.

Wir haben die Auffassung vertreten, daß die Planungskosten relativ gering sein könnten und auf eine erneute Auslegung möglicherweise verzichtet werden könnte, weil Belange Dritter, insbesondere die der Träger öffentlicher Belange, dadurch nicht berührt werden würden.

Im Beisein der Eheleute Meyer habe ich ausdrücklich erklärt, daß wir uns um eine einvernehmliche Regelung bemühen wollen. Voraussetzung ist, daß die Gemeinde ihrerseits dazu bereit ist.

Ob und wieweit sich die Gespräche in der Vergangenheit schwierig gestaltet haben, kann für uns zunächst dahingestellt bleiben. Inzwischen sind wir mit der Wahrnehmung der Interessen des Herrn Meyer beauftragt und bevollmächtigt. Soweit sich andere Überlegungen oder neue Lösungsansätze ergeben sollten, sind wir jederzeit gesprächsbereit. Dies gilt auch für den Fall, daß der von uns unterbreitete und o.g. Vorschlag aus nachvollziehbaren Gründen nicht realisierbar ist.

Wir können uns kaum vorstellen, daß die Gemeinde daran Interesse haben kann, den Bebauungsplan gegen den Eigentümer der weit überwiegenden Flächen durchzusetzen, zumal Herr Meyer damit einverstanden ist, daß die Parzelle 131/7 einbezogen wird, wenn die Bewirtschaftung der anderen Parzellen weitestgehend wie bisher gewährleistet ist.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt und im gegenwärtigen Stand des Verfahrens halten wir die Bildung eines Umlegungsausschusses für wenig sinnvoll.

Zunächst sollte mit den beiden Grundstückseigentümern eine einvernehmliche Regelung versucht werden. Für Herrn Meyer erklären wir ausdrücklich, daß die Bereitschaft dazu besteht.

Niedersächsisches Landvolk, Kreisverband Gifhorn e.V. - vom 10.06.1997

Unser Mitglied, der Landwirt Meyer aus Tappenbeck, nahm mit uns Rücksprache und trug vor, daß die Gemeinde Tappenbeck beabsichtigt, von ihm bewirtschaftete Grundstücke, Parzellen 139/2, 140/2 und 141/2 sowie 131/7 als Bauland auszuweisen und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Herr Meyer ist damit einverstanden, daß die Parzelle 131/7 der Flur 2 als Bauland ausgewiesen wird. Die Parzellen 139/2 bis 141/2 stehen jedoch für eine Bebauung nicht zur Verfügung, weil der landwirtschaftliche Betrieb zur Existenzhaltung auf diese Flächen angewiesen ist.

Herr Meyer bewirtschaftet einen Betrieb in Größe von rund 75 ha. Die landwirtschaftliche Nutzfläche umfaßt ca. 60 ha. Die Fläche als solche reicht jedoch nicht aus, um ein ausreichendes Einkommen zu erwirtschaften. Infolgedessen ist Herr Meyer darauf angewiesen, Sonderkulturen anzubauen. Im Betrieb wird Gemüseanbau betrieben. Dieses ist ein wesentlicher Betriebszweig, der entscheidend zur Existenzhaltung beiträgt.

Zu berücksichtigen ist auch, daß 3 Generationen auf und von dem Hofe leben.

Es handelt sich bei den Parzellen 139/2 - 141/2 um hofnahe Flächen. Der Gemüseanbau findet im wesentlichen auf diesen Flächen statt. Dies soll und muß auch in Zukunft so sein. Die Flächen sind damit unentbehrlich.

Weil ein Verkauf aus den genannten Gründen nicht erfolgen kann, ist von einer Ausweisung als Bauland abzusehen. Wir bitten, angesichts des Sachverhaltes um Verständnis und sehen Ihrer Nachricht entgegen. Vertretungsvollmacht wird versichert bzw. liegt vor.

Landelektrizität GmbH Fallersleben - vom 27.10.1997

Wir haben den o.a. öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf aus Sicht unserer Gesellschaft und unserer Tochtergesellschaft GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH) geprüft.

Aus Ihren Unterlagen ist zu entnehmen, daß im öffentlichen Verkehrsbereich die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen ist.

Da die Bepflanzung von Trassen unterirdisch verlegter Versorgungsleitungen sowohl aus Gründen des Natur- und Baumschutzes als auch aus Gründen der Versorgungssicherheit und des Unfallschutzes problematisch ist, können wir dieser Planung nur unter bestimmten Voraussetzungen zustimmen.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang 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 das Merkblatt GW 125 aus dem Regelwerk des Deutschen Verbandes der Gas- und Wasserwirtschaft (DVGW).

Es ist deshalb notwendig, geplante Bepflanzungen mit unserer Bauabteilung abzustimmen.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf.

1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluß des Planverfahrens nicht vor.

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

2.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Für Grundstücke, die als Verkehrs- und Grünflächen sowie das Grundstück für das Regenrückhaltebecken ist die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das BauGB (§ 24) geregelt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die Gemeinde die Absicht hat, für diesen Bebauungsplan ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff. BauGB in die Wege zu leiten.

2.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Zur Realisierung des in Rede stehenden Bebauungsplanes ist es notwendig, daß die öffentlichen Verkehrsflächen und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorrangig ausgeführt werden. Die Kosten hierfür werden satzungsgemäß umgelegt werden.

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 Erschließungs- und Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen vorrangig durchzuführen..

4.0 Finanzierung der vorgesehen Maßnahmen

Die Gemeinde Tappenbeck legt die Erschließungskosten satzungsgemäß auf die Erschließungsbeitragspflichtigen um. Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 129 BauGB) trägt die Gemeinde Tappenbeck mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

5.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **29.09.1997 bis 29.10.1997** öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahme in der Sitzung am **15.01.1998** durch den Rat der Gemeinde Tappenbeck beschlossen.

Tappenbeck, den 15.01.1998

gez. Herbermann

Bürgermeister

Siegel

Anlage 1 - Pflanzliste

Bäume I. Größe

Acer platanoides
Acer pseudo-platanus
Aesculus hippocastanum
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Populus tremula
Pyrus communis
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus carpinifolia
Ulmus montana

Spitzahorn
Bergahorn
Gemeine Roßkastanie
Rotbuche
Esche
Zitterpappel
Wildbirne
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde
Sommerlinde
Feldulme
Bergulme

Bäume II. Größe

Acer campestre
Alnus glutinosa
Betula pendula
Betula pubescens
Carpinus betulus
Crataegus „Carrierei“
Crataegus laevigata („Paul's Scarlet“)
Prunus avium
Prunus avium
Prunus cerasifera
Prunus domestica
Salix alba
Salix caprea
Salix fragilis
Salix pentandra
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Erle
Sandbirke
Moorbirke
Hainbuche
Apfel-Dorn
Rot-Dorn
Kirsche
Vogelkirsche
Blut-Pflaume
Pflaume
Silberweide
Salweide
Bruchweide
Lorbeerweide
Eberesche

Sträucher

Amelanchier ovalis
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Cytisus scoparius
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes sanguineum
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rosa multiflora
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix aurita
Salix cinerea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa

Felsenbirne
Roter Hartriegel
Haselnuß
Zweiggriffliger Weißdorn
Besenginster
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Blutrote Johannisbeere
Stachelbeere
Hundsrose
Vielblütige Rose/Büschelrose
Brombeere
Himbeere
Ohrweide
Aschweide
Schwarzer Holunder
Roter Traubenholunder