

URSCHRIFT DER BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „**Kienrath**“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Steinhorst, OT Steinhorst, Landkreis Gifhorn

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Steinhorst besteht aus den Ortsteilen Lüsche, Räderloh und Steinhorst. Sie ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Hankensbüttel. Nach den Darstellungen des **Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 1994** ist die Samtgemeinde Hankensbüttel und damit auch die Gemeinde Steinhorst dem ländlichen Raum zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten.

Diese Vorgaben aus dem **LROP** wurden als verbindliche Festlegungen im **Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig** übernommen.

Nach den Darlegungen im **RROP** hat der Ortsteil Steinhorst **unterhalb der grundzentralen Ebene grundzentrale Teilfunktionen zu übernehmen (D 1.5 03 Abs. 1)**. Darüber hinaus ist der Ortsteil Steinhorst „**Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung**“ (**D 3.8 06**). Nach der Definition des RROP sind andere Nutzungsansprüche so zu steuern, dass die Erholungseignung der umgebenden Landschaft und die Umweltqualität nicht beeinträchtigt, sondern nach Möglichkeit verbessert wird. Die Erholungsinfrastruktur und das kulturelle Angebot sind zu sichern und weiterzuentwickeln.

Der Bereich des Lachtetales ist im RROP als **Vorranggebiet für Natur und Landschaft (D 2.1 1) mit linienhafter Ausprägung** innerhalb der Ortslage von Steinhorst dargestellt. Die Ortslage von Steinhorst ist umgeben von **Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02)** und **Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft (D 3. 3 07)**. Außerdem ist in diesen Bereichen teilweise auch **Vorsorgegebiet für Erholung (D 3. 8 04)** dargestellt.

Der Ortsteil Steinhorst ist über die L 282 (**Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung – D 3.6.3 05**) sowie der K 1 und der K 97 sehr gut an das überregionale und regionale Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Autobahnanschluss besteht bei Braunschweig an die A 391 bzw. bei Wolfsburg an die A 39.

*Nach den landesplanerischen Zielvorgaben müssen in Gebieten und an den Standorten mit der Festlegung **Vorranggebiete und Vorrangstandorte** alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für die räumliche Entwicklung in der näheren Umgebung (LROP 1994, Teil I, B 8 02, siehe Anhang zum RROP).*

***Vorsorgegebiete** haben im Vergleich zu Vorranggebieten und Vorrangstandorten eine abgeschwächte Bindungswirkung. Der Vorsorgeaspekt steht mehr im Vordergrund als der Sicherungsaspekt. Diese Gebiete sind ein Instrument der Bestands- und Funktionssicherung aber auch der Vorsorgeplanung für künftige Entwicklungen.*

Andere Planungen und Maßnahmen müssen hierauf so abgestimmt werden, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung möglichst vermieden wird. Dies hat nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge. Die Vorsorgegebietsausweisung hat jedoch in der Abwägung gegenüber konkurrierenden Raumansprüchen in dem Gebiet einen hohen Stellenwert.

Alle Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich (LROP 1994, Teil I, B 9 02).

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

Der Ortsteil Steinhorst der Gemeinde Steinhorst ist geprägt durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Eine große Anzahl der Bevölkerung findet ihren Arbeitsplatz im Volkswagenwerk Wolfsburg sowie in Gifhorn, Hankensbüttel und Celle. Die Gemeinde Steinhorst hat zur Zeit ca. 1.610 Einwohner. Davon entfallen auf den Ortsteil Steinhorst ca. 1.340 Einwohner.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Der in Rede stehende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung (Stand der 11. Änderung) des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hankensbüttel entwickelt. In dieser Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hankensbüttel, die am 11.12.1996 genehmigt wurde, ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der bisher nicht als Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten war, als „Wohnbaufläche“ (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt worden. Am 28.02.1997 wurde die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht und damit wirksam. Die übrigen Flächen sind als „Dorfgebiete“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) bzw. als „Mischgebiete“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) dargestellt. Aus diesen Darstellungen entwickelt die Gemeinde den vorliegenden Bebauungsplan. Insofern hält sich die Gemeinde an die gesetzlichen Vorgaben, wonach die verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (Entwicklungsgebot - § 8 Abs. 2 BauGB).

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

Nach den landesplanerischen Zielvorgaben hat der Ortsteil Steinhorst der Gemeinde Steinhorst grundzentrale Aufgaben unterhalb der grundzentralen Ebene wahrzunehmen. Dazu gehört es u. a. auch, im Rahmen der Eigenentwicklung durch bauleitplanerische Schritte die Schaffung von ausreichend Wohnraum zu ermöglichen. Diese Forderungen hat die Gemeinde auch nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu erfüllen. Die Gemeinde kommt somit ihrer Verpflichtung aus den gesetzlichen Vorga-

ben nach, wonach sie Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis). Darüber hinaus sorgt die Gemeinde durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dafür, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gedeckt und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht wird. In der Gemeinde Steinhorst stehen z.Z. in rechtswirksamen Bebauungsplänen keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Bei Bedarf wurden unter teilweise schwierigen Umständen entlang der Metzinger Straße einige Bauvorhaben genehmigt. Da die Gemeinde der Auffassung ist, dass diese bisherige Vorgehensweise nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, stellt sie diesen Bebauungsplan nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches auf. Insbesondere soll dadurch auch eine sinnvolle Erschließung des gesamten Bereiches sichergestellt werden. Somit kommt die Gemeinde Steinhorst ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach, für die Eigenentwicklung der Bevölkerung in ausreichendem Maße Bauland durch planungsrechtliche Schritte verfügbar zu machen. Durch den Bebauungsplan sollen ca. 90 neue Baugrundstücke geschaffen werden. Wegen der Größe des Plangebietes geht die Gemeinde davon aus, dass nicht der gesamte Bebauungsplanbereich auf einmal realisiert werden kann, auch wenn das Planaufstellungsverfahren zügig durchgeführt werden soll. In Abstimmung mit den Erschließungsträgern sollen vielmehr Bauabschnitte gebildet werden. Die Einteilung der Bauabschnitte ist noch im Einzelnen z.B. mit der Samtgemeinde und dem Wasserverband Gifhorn abzustimmen.

1.3 Planinhalt/Begründung (Allgemeine Wohngebiete - § 4 BauNVO, Dorfgebiete - § 5 BauNVO und Mischgebiete - § 6 BauNVO)

Für den künftigen Bereich des Bebauungsplanes „Kienrath“ gibt es entlang der Metzinger Straße und Celler Straße eine wirksame Darstellung im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hankensbüttel. Hier sind in einer Tiefe von ca. 50 m parallel zur vorhandenen Straße Baugebiete als „Dorfgebiete“ bzw. „Mischgebiet2 mit einer maximal zulässigen GFZ von 0,5 bzw. 0,8 wirksam dargestellt. Im Bereich des MI-Gebietes wurde auf dem Flurstück 70/3 der vorhandene Gebäudebestand in das MI-Gebiet einbezogen.

Der gesamte übrige Bereich dieses Bebauungsplanes der zum einen als MD-Gebiet (parallel zum MD-Gebiet entlang der Celler Straße) sowie als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden soll, ist in der wirksamen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Diese Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan werden auch auf der Ebene des Bebauungsplanes als Festsetzungen für die Art der zulässigen Nutzung übernommen.

Die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ nach § 4 BauNVO wird damit begründet, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung auch unter Berücksichtigung der Lage im ländlichen Raum nach Auffassung der Gemeinde sinnvoll damit abgedeckt werden können.

Die Ausweisung von „Dorfgebieten“ nach § 5 BauNVO begründet die Gemeinde zum einen damit, dass damit das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan dies erfordert und zum anderen der Ortsteil Steinhorst ländlich strukturiert ist. In der näheren Nachbarschaft zu diesem Baugebiet sind ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstellen vorhanden, auf denen z.Z. keine landwirtschaftliche Nutzung weder im Haupt- noch im Nebenerwerb stattfindet. Die Gemeinde sieht es jedoch als geboten an, durch Festsetzung von „Dorfgebieten“ sicherzustellen, dass für den Fall, dass die

landwirtschaftliche Nutzung wieder aufleben sollte, diese nicht unzulässigerweise in ihrer Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt werden darf.

„Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO wird ausgewiesen, weil ebenfalls das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB einzuhalten ist und die Gemeinde hierdurch die Ansiedlung von „Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ zu ermöglichen will. Damit soll auch eine mögliche Verbesserung der Gesamtstruktur des Ortsteiles Steinhorst angestrebt werden.

Die Gemeinde nutzt die Möglichkeiten zur Gliederung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung, wonach sie einzelne „allgemein zulässige Nutzungsarten“ in den einzelnen Gebietskategorien ausschließen kann. Begründet wird dies damit, dass nur so eine Abstufung der einzelnen Nutzungsarten erreicht werden kann, damit keine über das zulässige Maß hinausgehende Störung der Nutzungen untereinander zu erwarten ist. Dabei wird der Gebietscharakter der einzelnen vorgesehenen Nutzungsarten auch gewahrt.

Entlang der Metzinger Straße und der Celler Straße wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Das wird damit begründet, dass hier im MD- und MI-Gebiet die Gemeinde auch zulassen will, dass z.B. im Erdgeschoss die zulässige gewerbliche Nutzung installiert werden kann und dann die Inhaber dieser Gewerbebetriebe im gleichen Gebäude im Obergeschoss ihre Wohnungen herstellen können.

Die „offene Bauweise“ im gesamten Plangeltungsbereich wird damit begründet, dass das freistehende Gebäude mit allseitigem Grenzabstand für Steinhorst landschaftscharakteristisch ist. Dadurch wird auch eine lockere Bebauung erreicht. Die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,25 ist damit zu begründen, dass dadurch keine zu große Versiegelung durch die zu errichtenden Gebäude entstehen kann. Dies wird auch noch dadurch unterstrichen, dass eine Überschreitung der zulässigen GRZ um bis zu 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. Sätze 1 und 2 BauNVO durch die hier genannten baulichen Anlagen nicht zugelassen wird.

Die im „Allgemeinen Wohngebiet“ vorgesehene Festsetzung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wird damit begründet, dass in Steinhorst überwiegend das freistehende Einzelhaus anzutreffen ist. Die Gemeinde will jedoch auch Bauherren, die aus finanziellen Überlegungen und auch aus Gründen der Energieersparnis die Errichtung eines Doppelhauses wünschen, auch diese Möglichkeit geben. Darüber hinaus werden Mindestbauplatzgrößen festgesetzt, damit nicht zu kleine Grundstücke entstehen, die dann nicht in die bisherige Siedlungsstruktur des Ortsteiles Steinhorst passen würden.

Im übrigen werden die planerischen Festsetzungen auch damit begründet, dass immer noch ein erheblicher Bedarf für die Bildung von Wohneigentum besteht und das im allgemeinen Wohngebiet in diesem Bereich der Ortsteil Steinhorst der Gemeinde Steinhorst auf der Grundlage der vorgesehenen Festsetzungen Grundstücke gebildet werden können, die den Bedarf der Wohnbevölkerung im ländlichen Bereich decken. Da eine Regelung über die maximal zulässige Geschößflächenzahl nicht getroffen wird, erübrigt sich eine Regelung darüber, ob die Geschossfläche in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der NBauO sind, auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden soll. Das wird damit begründet, dass es dem einzelnen Bauherrn überlassen werden soll, wie er die Regelungen dieses Bebauungsplanes für seine Bedürfnisse nutzt.

Durch die entsprechende Anordnung der Baugrenzen auf den Baugrundstücken werden großzügige überbaubare Flächen festgesetzt. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass auch für Nebenanlagen 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 dahingehend im Bebauungsplan getroffen, dass diese Nebeneinrichtungen auch nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Davon ausgenommen werden lediglich Grundstückseinfriedungen.

- Verkehrsflächen

Das im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Erschließungskonzept sieht die Anbindung der neu herzustellenden Verkehrsflächen an zwei Stellen an die Metzinger Straße vor. Jede Anbindung kann als eine Erschließungseinheit für sich gesehen werden. Dadurch wird auch für die Realisierung dieses Bebauungsplanes die Abschnittsbildung erleichtert. Die Fahrbahntrassen der künftigen Erschließungsanlagen werden, bis auf einige Stichstraßen, durchgehend in einer Breite von 6,50 m vorgesehen. Dies reicht aus, um auch in Anlehnung an die EAE (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) innerhalb der Straßenflächen bei der technischen Durchführung einen „verkehrsberuhigten Ausbau“ vornehmen zu können. Es wird daher die Empfehlung ausgesprochen, keine Trennung der Verkehrsarten innerhalb des Baugebietes vorzunehmen. Vielmehr sollte die Oberfläche der Verkehrsanlagen höhengleich hergestellt werden. Verschwenkungen der Fahrgassen innerhalb der Straßentrassen sind dann auch noch möglich, damit eine Verkehrsberuhigung auch optisch erreicht wird. Die Trassen der Erschließungsanlagen werden deshalb auch im Bebauungsplanentwurf nicht weiter als ca. 110 m geradeaus geführt. Darüber hinaus sollte eine gewisse „Möblierung“ innerhalb der Straßen vorgenommen werden, um damit das Wohnumfeld für dieses Baugebiet positiv zu beeinflussen. Um allerdings nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen die entsprechende Beschilderung nach der StVO angeordnet zu bekommen, ist bei der Ausbauplanung die Durchführungsverordnung zur StVO sowie die hierzu erlassene Verwaltungsverordnung zu beachten.

Um eine fußläufige Verbindung zwischen der westlich des Plangebietes bestehenden Bebauung und dem in Rede stehenden Gebiet zu sichern, ist vorgesehen, den Fußweg, der von diesem Baugebiet kommend an das neue Baugebiet anschließt, an die westliche öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) heranzuführen. Damit ist eine fußläufige Verbindung zwischen diesem Baugebiet und dem neuen Baugebiet sichergestellt.

An die Planstraße „B“ sind an zwei Stellen Anbindungen vorgesehen. Dadurch wird sichergestellt, dass für den Fall, dass sich der Ortsteil Steinhorst baulich nach Nordwesten weiter entwickeln sollte, hier Anbindungsmöglichkeiten gegeben sind.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Innerhalb des Baugebietes wird eine öffentliche Grünfläche in einer Größe von ca. 1.000 m² für die Errichtung eines Kinderspielplatzes für Kinder bis zu 12 Jahren ausgewiesen. Damit kommt die Gemeinde den Forderungen aus dem Nieders. Gesetz über Spielplätze (NSpPG) nach. Der Spielplatz liegt in zumutbarer Entfernung zu allen neu zu bildenden Grundstücken und ist auch sicher erreichbar. Für größere Kinder besteht die Möglichkeit, die gemeindlichen Einrichtungen im Bereich der Sportanlagen im Nordosten der Ortslage zu nutzen. Darüber hinausgehende Spielmöglichkeiten sollen nicht geschaffen werden, da durch die Ortsrandlage des Baugebietes genügend Entfaltungsmöglichkeiten für die Kinder in der freien Landschaft gegeben sind.

- Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Durch die gewählte Art der Erschließung können alle Grundstücke an den Abfuhrtagen durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr direkt angefahren werden. Davon ausgenommen sind nur einige wenige Grundstücke, die über sog. Stichwege an das Verkehrsnetz angebunden werden. Die Nutzer dieser Grundstücke haben ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert anfahren können. Sie haben die Behälter nach Entleerung wieder auf ihre Grundstücke zu transportieren.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Brauchwasser, elektrische Energie, Erdgas und Telekommunikation vorgesehen und auch möglich.

Die häuslichen Abwässer werden über die Trennkanalisation der Samtgemeinde Hankensbüttel der zentralen Kläranlage zugeführt und dort gereinigt.

Das auf den Hausgrundstücken anfallende Oberflächenwasser sollte auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden, wenn die Bodenverhältnisse, der Grundwasserstand und die rechtlichen Voraussetzungen dies zulassen. Die Gemeinde hat ein Ingenieurbüro mit der Untersuchung und Planung für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers beauftragt. Dazu war es erforderlich, Bodenuntersuchungen vorzunehmen, um die Voraussetzungen für eine mögliche Versickerung prüfen zu können. Diese Bodenuntersuchung hat ergeben, dass die angetroffenen Bodenarten und auch die Situation vor Ort (Topographie) eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Bugrundstücken und den öffentlichen Erschließungseinrichtungen nicht zulässt. Daher ist nunmehr vorgesehen, das Niederschlagswasser in zwei Sicker- und Verdunstungsbecken zu sammeln und nur in sehr geringem Umfang durch einen entsprechend dimensionierten Überlauf in die Lachte abzuleiten. Daher sind im Bebauungsplan zwei Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt auf denen diese Sickerbecken angelegt werden sollen. Die genaue Lage, Größe und Form dieser Becken ergibt sich aus der hydraulischen Berechnung. Damit auch das Oberflächenwasser aus den im Westen angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Bereichen außerhalb des Plangebietes ordnungsgemäß abgeleitet werden kann, wird die hier vorgesehene Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. BauGB als Versickerungsfläche herangezogen. Das hier anfallende überschüssige Regenwasser soll bei Bedarf über eine mäanderförmig angelegte Mulde im westlichen Bereich (Fläche für die Wasserwirtschaft) dem Sickerbecken südöstlich des Spielplatzes zugeleitet werden. Bei entsprechenden Regenfällen dient diese Fläche dann als Retentionsraum. Die hier angesprochenen Maßgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind durch das Ingenieurbüro mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

- Brandschutz

Die in der öffentlichen Verkehrsfläche zu verlegenden Brauchwasserleitungen werden in einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Für den vorbeugenden Brandschutz ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, dass in einer maximalen Entfernung von 70 m zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brand-

schutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Gemeindebrandmeister und der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

- Grünflächen

Im Bereich dieses Bebauungsplanes sind entlang der Metzinger Straße einige Laubgehölze als Büsche vorhanden. Sonst ist die gesamte Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche anzusehen, die dort, wo auch künftig „öffentliche Grünfläche“ vorgesehen ist, als Pferdekoppel genutzt wird. Besondere Gehölze, deren Erhaltung auch erforderlich wären, sind hier nicht anzutreffen. Durch die vorgesehene „öffentliche Grünfläche“ im Zentrum des Baugebietes, die als „Streuobstwiese“ angelegt werden soll, soll für diesen Plangeltungsbereich ein grüner Mittelpunkt geschaffen werden, der auch der Erholung dient.

- Landschaftspflege/Umweltbelange

Bei dem gesamten Plangebiet handelt es sich, bis auf die oben angesprochene Pferdekoppel, um bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Bei der Ackerfläche dürfte die Bonität bei ca. 30 Bodenpunkten liegen. D.h., dass nur durch entsprechende Düngergaben ein wirtschaftlicher Ertrag möglich war. Durch den Entzug aus der bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt für den ganzen Bereich des Plangeltungsbereiches eine gewisse ökologische Aufwertung.

Durch den Bebauungsplan wird gem. § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet. Nach den Vorgaben der Fachgesetzgebung ist es erforderlich, dass die Gemeinde bei der Durchführung von Bauleitplanungen den Eingriff soweit wie möglich minimiert. Ist dies nicht möglich, so ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Ausgleich für diesen Eingriff zu schaffen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, auch Ersatz für den nicht auszugleichenden Eingriff herzustellen.

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

Die für die Bebauung vorgesehene Gesamtfläche (ohne die öffentliche Grünfläche und ohne die Pflanzbindungsfläche) abzüglich der Erschließungsflächen sowie der bereits baulich genutzten Grundstücke beträgt ca. 70.000 m². Bei der im Bebauungsplanentwurf vorgesehen Grundflächenzahl von 0,25 ergibt dies eine Fläche von ca. 17.500 m², die durch Überbauung auf Dauer dem Naturhaushalt entzogen wird. Bei der Herstellung der Erschließungsstraßen sollen nur ca. 4,00 m breite Fahrgassen hergestellt werden, um die Versiegelung in diesem Bereich so gering wie möglich zu halten. Daraus resultiert noch einmal eine Fläche von ca. 5.500 m², die auf Dauer dem Naturhaushalt entzogen wird. Somit werden ca. 23.000 m² durch Überbauung bzw. durch die Herstellung der Straßen auf Dauer dem Naturhaushalt entzogen. Diese Fläche ist im Verhältnis 1 : 0,3 auszugleichen. Damit sind ca. 6.900 m² als Ausgleichsfläche nachzuweisen. Dieser Ausgleich soll wie folgt vorgenommen werden:

An der westlichen und nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches wird eine „Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 b

BauGB) festgesetzt, innerhalb der eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen (siehe die der Begründung anliegende Pflanzliste) vorzunehmen ist, die auf Dauer zu unterhalten sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 14). Diese Pflanzbindungsfläche ist ca. 5.500 m² groß. Die „öffentliche Grünfläche“ im Zentrum des Baugebietes, die als „Streuobstwiese“ angelegt werden soll, beinhaltet eine Fläche von ca. 2.500 m².

Für die privaten Grundstücksflächen wird zu diesem Punkte ebenfalls eine Regelung durch die textliche Festsetzung Nr. 14 d) getroffen. Weiteren Regelungsbedarf sieht die Gemeinde für die privaten Grundstücke nicht, zumal in der Nieders. Bauordnung (NBauO) festgelegt ist, dass die nicht überbauten und versiegelten Flächen auf den Grundstücken gärtnerisch anzulegen sind.

Die Flächen für die Wasserwirtschaft werden in diese Überlegung nicht mit einbezogen, da der Eingriff, der auf diesen Flächen stattfinden könnte nach Auffassung der Gemeinde durch eine naturnahe Gestaltung der Grundstücke auch auf diesen Flächen selbst wieder ausgeglichen wird.

Ferner beabsichtigt die Gemeinde, bei der Herstellung der Erschließungseinrichtungen im öffentlichen Verkehrsbereich eine Begrünung vorzunehmen und auch einzelne Bäume anzupflanzen.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Maßnahmen der durch die Bauleitplanung der Gemeinde ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt, auch wenn er als nachhaltig angesehen werden muss, kompensiert wird.

- Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Darüber hinaus ist der Gemeinde auch nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken könnten.

-Immissionsschutz

Die Gemeinde nutzt die Gliederungsmöglichkeiten nach der Baunutzungsverordnung. Damit ist sichergestellt, dass die im größten Teil des in Rede stehenden Plangebietes vorgesehene allgemeine Wohnnutzung nicht über das zulässige Maß hinaus gestört werden wird. Die im Nordwesten und Westen noch landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch die vorgesehene Ausgleichsflächen weitestgehend abgeschirmt, so dass auch von dieser Seite keine unzulässigen Einwirkungen auf das künftige Wohngebiet zu erwarten sind.

1.4 Hinweise aus der Fachplanung

(Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB)

EVW Strom + Gas - Energieverband Wittlingen GmbH - vom 06.05.1996

Für die Überlassung der Planungsunterlagen danken wir. Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Eine Strom- und Gasversorgung kann aus den bestehenden Netzen aufgebaut werden. Es ist jedoch erforderlich, in dem ausgewiesenen Baugebiet eine Transformator-Station aufzubauen. Wir benötigen einen Stationsplatz in der Größe von ca. 5 x 5

m. Die Lage des Stationsplatzes muss so angeordnet werden, dass ein Heranfahren mit schwerem Gerät (Kranwagen, Montagefahrzeuge) möglich ist.

Anbei übermitteln wir Ihnen einen Lageplan mit Eintragungen eines möglichen Stationsplatzes.

Wir weisen darauf hin, dass mit den Erschließungsmaßnahmen (Strom und Gas) erst begonnen werden kann, wenn die Grundstücke parzelliert sind und der Regen- und Schmutzwasserkanal fertiggestellt ist.

Für Bauvorhaben, die vor Abschluss der Erschließungsmaßnahme zur Ausführung kommen, ist eine Baustromversorgung nur mit verhältnismäßig großem Aufwand möglich.

Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig - vom 08.05.1996

Im nördlichen Bereich von Steinhorst soll ein rund 10 ha großes Baugebiet (vorwiegend WA und teilweise MI) ausgewiesen werden. Diese Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerland und Grünland genutzt.

Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wird zu o.g. Planung wie folgt Stellung genommen:

Die Planungen berühren landwirtschaftliche Belange. Es werden Bedenken erhoben.

Die Gemarkung Steinhorst liegt im Bereich des Naturschutzprojektes Lutter/Lachte. Damit verbundene Schutzmaßnahmen entziehen der Landwirtschaft dringend benötigte Flächen. Die AVP (Agrarstrukturelle Vorplanung für die Samtgemeinden Eschede und Lachendorf, Landkreis Celle, sowie für Gebietsteile der Gemeinde Steinhorst und Sprakensehl, Landkreis Gifhorn, Bremen; 1992) für diesen Bereich zeigen Betriebsprognosen auf, wonach überwiegend Haupterwerbsbetriebe mit guten Entwicklungschancen in Steinhorst wirtschaften. Durch Flächenverluste (Naturschutzprojekte, Baugebiete) ist diese Entwicklungsmöglichkeit u.U. einschränkend zu beurteilen. Die Notwendigkeit der Ausweisung des Baugebietes in dieser Größe wird, besonders im Hinblick auf die relativ kleine Ortschaft Steinhorst, von uns nicht erkannt. Wir bitten, die Planung auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

Weiterhin ist der Zuschnitt des Baugebietes und damit entstehende Restflächen, die später landwirtschaftlich genutzt werden sollen, agrarstrukturell nicht vorteilhaft.

Es verbleiben Restflächen, die erschwert zu bewirtschaften sind. Zusätzlich ist dann in diesem Bereich, der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, mit Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen auch an Wochenenden und in den Nachtstunden zu rechnen.

Das Plangebiet sollte sich grundsätzlich bis an die Celler Straße (L 282) erstrecken. Dadurch könnte Baufläche im westlichen Bereich eingespart werden. Folge dieser Änderung wäre eine günstigere Flächenstruktur, die sich u.a. durch eine effektiver zu bewirtschaftende Schlaglänge bemerkbar macht.

Der Plan zeigt zwei Stichwege auf (vorgesehene Grünflächen in Richtung der L 282), die direkt auf landwirtschaftlich genutzte Flächen führen. Damit verbundene mögliche

Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzflächen (Müll, Beschädigung von Kulturpflanzen) durch Befahren und Begehen sind nicht zu tolerieren.

Straßenbauamt Wolfenbüttel - vom 09.05.1996

Der o.a. Bebauungsplan weist ein Baugebiet südlich der Landesstraße 282 überwiegend innerhalb der Ortsdurchfahrt Steinhorst aus.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt rückwärtig zur „Metzinger Straße“.

Gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht grundsätzlich keine Bedenken.

Ich weise aber darauf hin, dass seitens des Straßenbulasträgers der Landesstraße 282 für das neue Baugebiet keine Lärmschutzmaßnahmen errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden.

Straßenplanungen, die von mir durchzuführen wären, sind nicht zu berücksichtigen. Der Ausbau der Landesstraße 282 in der Ortsdurchfahrt Steinhorst wird vom o.a. Bebauungsplan nicht berührt.

Deutsche Telekom, Niederlassung 1 Hannover - vom 17.04.1996

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung 1, Postfach 90 11 in 30001 Hannover, Ressort SuN 15, Telefon (0511)3089515, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Landkreis Gifhorn - vom 31.05.1996

Mit Ihrem Schreiben vom 17.04.1996 haben Sie mir die Planung zu dem o.g. Baugebiet vorgelegt. Hierzu ergeht folgende Stellungnahme:

I. Untere Landesplanungsbehörde

Aus raumplanerischer und raumordnerischer Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan „Kienrath“ grundsätzlich keine Bedenken. Unangemessen jedoch erscheint die Größe des Plangebietes, ausgelegt für 90 Baugrundstücke und mit z.T. zweigeschossiger Bauweise für etwa 300 - 400 Bewohner. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig ist der OT Steinhorst zwar als Kleinzentrum (Übernahme von Teilfunktionen eines Grundzentrums - Versorgungsfunktionen) ausgewiesen, die Schwerpunktaufgaben Wohnen oder Arbeiten sind der Gemeinde jedoch nicht zugeordnet worden. Weiterhin spricht auch die Bevölkerungsentwicklung von Steinhorst in den letzten Jahren gegen die vorgesehene Größe des Plangebietes. Die Wohnbevölkerung stagniert bzw. ist seit 1992 rückläufig:

30.06.1990 = 1.491 Einwohner
 30.06.1991 = 1.521 Einwohner
 30.06.1992 = 1.498 Einwohner

30.06.1993 = 1.554 Einwohner
 30.06.1994 = 1.542 Einwohner
 30.06.1995 = 1.533 Einwohner.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hankensbüttel befindet sich noch im Verfahren. Die Behandlung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan.

II. Weitere Träger öffentlicher Belange

Untere Wasserbehörde

Der Anschluß des Regenwasserkanals an eine Vorflut ist nur über ein Regenrückhaltebecken zulässig.

Untere Naturschutzbehörde

In der textlichen Festsetzung zu Nr. 7 a) ist unter den heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern die Aschweide aufgeführt. Die Aschweide ist aus der Auflistung zu streichen.

Straßenbaulasträger

Die Planstraßen „A“ und „B“ schließen innerhalb der OD Steinhorst an die K 97 an. Die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen müssen folgende Mindestabmessungen haben:

senkrecht zur Achse der K 97: 3,00 m
 parallel zur Achse der K 97: 70,00 m.

In Wohngebieten kann es jedoch im Hinblick auf die Immissionen (Schall und Abgase) anfuhrer Fahrzeuge und an stärker belasteten Knotenpunkten aus Gründen der Leistungsfähigkeit wünschenswert sein, in der untergeordneten Straße nicht alle wartepflichtigen Fahrzeuge zum Halten zu bringen. In solchen Fällen soll die Anfahr-sicht bereits 10 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße, sowie von Ihnen vorgesehen, gewährleistet sein. Somit ist das Sichtdreieck parallel zur Achse der K 97 anzupassen. Vor dem Bau der Straßeneinmündungen hat die Gemeinde Steinhorst mit dem Landkreis eine Vereinbarung abzuschließen, in der Details des Ausbaues geregelt werden.

Abfallwirtschaft

Nach dem derzeitigen Stand des Altlastenkatasters bestehen keine Bedenken. Hinsichtlich der Müllabfuhr wird empfohlen, einen Container-Standplatz für Altglas und Altkleider auszuweisen. Hierfür wird eine Fläche von ca. 2,0 m x 10,0 m für erforderlich gehalten.

Verkehrsamt

Gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die vorgesehene Straßenführung innerhalb des Baugebietes bildet die Grundvoraussetzung zur Kennzeichnung als 30 km/h-Zone, wobei zusätzlich in den längeren geraden Straßenteilen noch Fahrbahnverschwenkungen und Fahrgassenversätze zu einer Verlangsamung des fließenden Verkehrs hergestellt werden sollten.

Die Einfahrten der Planstraßen „A“ und „B“ an der Metzinger Straße sollten baulich so gestaltet werden (z.B. durch Aufpflasterungen oder Fahrbahneinengungen), dass eine optische Abgrenzung zu dem übrigen Gemeindegebiet geschaffen wird.

Wasserverband Gifhorn - vom 03.04.1996

- Abwasser

Im Bereich Metzinger Straße befinden sich zwei Stränge der Vakuumleitung. Hier ist im einzelnen eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hinsichtlich Erweiterung des Vakuumsystems oder Neubau eines Schwerkraftkanals mit Einbindung in das vorhandene Vakuumsystem zu führen.

Für die Regenwasserentsorgung ist im Vorfeld die Versickerungsfähigkeit nach ATV 138 zu bestimmen, um Festlegungen über die Grundstücksentwässerung für Oberflächenwasser sowie Straßenentwässerungssysteme zu treffen.

Falls eine Versickerungsfähigkeit sichergestellt wird, sind die Anlieger gemäß Satzung vom Anschlusszwang für Regenwasser zu befreien und notwendige Versickerungsanlagen (Sickerschächte oder Sickerstränge) sind auf dem Grundstück zu errichten.

- Wasserversorgung

Beim Festlegen der Fahrgassen innerhalb der Fahrbahntrassen ist darauf zu achten, dass für die Versorgungsleitungen eine ausreichend breite Trasse zur Verfügung steht, die auch nicht bepflanzt werden darf und möglichst in den Außenringen anzuordnen ist. In dem Verbindungsweg zwischen Planstraße „A“ und „B“ wird eine Versorgungsleitung verlegt werden, der Weg ist ausreichend breit vorzusehen!

Katasteramt Gifhorn - vom 13.05.1997

Ich nehme Ihre Mitteilung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Kienrath“ zum Anlass, Sie über die Möglichkeit eines Umlegungsverfahrens zur Umsetzung des Bebauungsplanes zu informieren.

Das Umlegungsverfahren ist (als Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde) ein gesetzliches Grundstückstauschverfahren (§ 45 ff BauGB), bei dem der Gemeinde die örtlichen Straßen, Wege sowie andere öffentliche Flächen zugeteilt werden. Die Umlegungsbeteiligten (Eigentümer) sind hieran anteilig zu beteiligen. Den Beteiligten werden im Gegenzug in der Umlegung baureife Grundstücke zugeteilt. Die Erschließung des Gebietes kann durch das Verfahren zeitlich verkürzt werden. Auch eine Aufteilung in mehrere Bauabschnitte lässt sich in der Umlegung realisieren.

Für weitergehende Informationen stehe ich Ihnen zu einem Gespräch jederzeit zur Verfügung. Bitte vereinbaren Sie mit mir hierfür einen Termin, bei dem ich Ihnen, oder falls gewünscht dem Verwaltungsausschuss oder Rat, die Möglichkeiten der Umlegung erläutern kann.

Landwirtschaftskammer Hannover - vom 13.05.1997

Im nördlichen Bereich von Steinhorst soll ein rd. 10 ha großes Baugebiet (vorwiegend WA und teilweise MI) ausgewiesen werden. Diese Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerland und Grünland genutzt. Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wird zu o.g. Planung wie folgt Stellung genommen:

Unsere Bedenken bestehen weiterhin. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 08.05.1996 (Az.: 86/1/1-GF-Han-Stein-81/96-La).

Weiterhin sind wir mit einigen Äußerungen des Erläuterungsberichtes (Seite 6) nicht einverstanden. Hier wird aufgeführt, dass diese Fläche nur durch entsprechende Düngergaben einen wirtschaftlichen Ertrag ermöglichen und dass der Entzug aus der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung die Fläche ökologisch aufwertet. Mit diesen Äußerungen sind wir nicht einverstanden, da bei einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung eine Umweltbelastung nicht zu erwarten ist.

Bei dem unter „Landschaftspflege Umweltbelange“ aufgeführten Sträuchern verweisen wir auf die in der Anlage genannten Pflanzen, die aus landwirtschaftlich phytosanitärer Sicht nicht anzupflanzen sind. Darunter zählen beispielsweise der Weißdorn oder der gemeine Schneeball.

Anlage:

Hecken und Feldgehölze, die aus ldw./phytosanitärer Sicht nicht ausgewählt werden sollten:

Bot. Name	Deutscher Name	Gefährdete Kulturen	durch Krankheiten/ Schädlinge
Cotoneaster salicifolius/ laevigata/ eratereri	Mispelarten	Obstplantagen	Feuerbrand
Crataegus monogyna carriovei	Weißdorn	Obstplantagen	Feuerbrand
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Zuckerrüben/ Bohnen	Blattläuse (Viren/ Saugschäden)
Malus sylvestris	Wildapfel/Holzapfel	Apfelplantagen	Feuerbrand
Prunus serotina	Traubenkirsche	Hafer- und Kartoffeln	Blattläuse
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn	Hafer/Kartoffeln	Haferkronenrost/ Blattläuse
Stranvaesia davidiana	Lorbeermispel	Obstplantagen	Feuerbrand
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	Zuckerrüben/ Bohnen/Kartoffeln	Blattläuse (Viren/ Saugschäden)

Verschiedene bedeutende Krankheitserreger, wie virusübertragende Blattläuse, die Bakteriose Erwinia amylovora (Feuerbrand) und auch Rostkrankheiten, können auf den Pflanzen überdauern (Winterwirt) und somit die Befallswahrscheinlichkeit merklich erhöhen. Deswegen werden die in der Tabelle genannten Pflanzen aus phytosanitärer Sicht zur Begrünung abgelehnt und sollten in der Nähe von landwirtschaftlich genutzten Regionen nicht angepflanzt werden.

Speziell zum Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) ist zu sagen, dass diese Pflanze ein Zwischenwirt der Schwarzen Bohnenlaus und der grünen Pfirsichblattlaus darstellt. Diese Blattläuse sind Virusüberträger. Ackerbohnenbestände schädigt die schwarze Bohnenlaus hauptsächlich durch Saugschäden. In Zuckerrüben ist neben den Saugschäden überwiegend die Virusübertragung durch die Läuse ein Problem, die sich im Schadbild der Rübenvergilbung äußert.

Ein Verzicht auf die Anpflanzung der angesprochenen Pflanzen ist vorbeugender Pflanzenschutz. Er kann dazu beitragen, den Pflanzenschutzmitteleinsatz zu reduzieren.

Samtgemeinde Hankensbüttel - vom 13.05.1997

Zu den von der Samtgemeinde Hankensbüttel zu vertretenden Belangen nehme ich wie folgt Stellung:

Hinsichtlich des Brand- und Zivilschutzes bestehen keine Bedenken.

Vorbehalte bestehen zu den Aussagen in der Begründung zur Oberflächenwasserbeseitigung. Hier ist Regelungsbedarf zwischen der Gemeinde und Samtgemeinde vorhanden. Die Samtgemeinde kann keine Zuständigkeiten hierzu anerkennen:

Die Straßenentwässerung ist eine Angelegenheit der Gemeinde, die die dafür entstehenden Kosten über Erschließungskostenbeiträge umlegt.

Die Aussagen über die Beseitigung des Oberflächenwassers von den Hausgrundstücken sind zu unpräzise. In der Bebauungsplanung ist klar festzulegen, ob dieses Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu beseitigen ist. Dann muss die Möglichkeit dazu (sickerfähiger Untergrund, Grundwasserstand) untersucht und festgestellt sein. Falls diese Gegebenheiten nicht vorhanden sind, ist ein Anschluß an die Straßenkanalisation zu gestatten, der dann auch von vornherein entsprechend zu dimensionieren ist. Auch die Bemessung möglicherweise erforderlicher Rückhaltebecken ist von diesen Untersuchungen abhängig. Es ist zu regeln, wie die Kosten für diesen Aufwand aufgebracht werden sollen.

Für die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken sieht der Plan keine Flächenausweisung vor.

Ein das Plangebiet querender verrohrter Graben (Gewässer III. Ordnung) ist nicht dargestellt.

Er durchschneidet als bebaubar vorgesehene Flächen.

Straßenbauamt Wolfenbüttel - vom 14.05.1997

Dem z.Z. öffentlich ausliegenden Bebauungsplan „Kienrath“ stimme ich in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht grundsätzlich zu.

Ich weise aber nochmals darauf hin, dass seitens des Straßenbulasträgers der Landesstraße 282 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.

Energieverband Wittingen GmbH - vom 14.05.1997

Der ausgewiesene Transformatoren-Stationsplatz entspricht unseren Vorstellungen. Unsere Hinweise gemäß Schreiben vom 06.05.1996 sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Kienrath“ - „1.4. Hinweise aus der Fachplanung“ - übernommen worden.

Landkreis Gifhorn - vom 12.06.1997

Zu den mir mit Schreiben vom 06.05.1997 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Bau- und Planungsamt:

Aus den vorgelegten Planunterlagen ist nicht ersichtlich, ob die in meiner Stellungnahme vom 31.05.1996 geforderten Sichtdreiecke korrekt eingezeichnet worden sind. Ich füge dieser Stellungnahme einen Auszug aus der RAS-K1 bei, in dem die Geometrie eines Sichtdreieckes (Bild 29) dargestellt ist.

Untere Wasserbehörde:

Ich weise darauf hin, dass Niederschlagswasser, wenn es über eine RW-Kanalisation gesammelt wird, in ein Regenrückhaltebecken geleitet werden muss.

Untere Naturschutzbehörde:

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird es aufgrund der Erfahrungen mit anderen Bebauungsplänen für erforderlich gehalten, dass die das Baugebiet umgebenden Pflanzstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Kontrollen in anderen Baugebieten haben ergeben, dass die Pflanzstreifen, die den privaten Grundstücken zugeordnet werden, nicht so genutzt werden, wie der Bebauungsplan es vorsieht. Aus Sicht der Betroffenen ist dies zum Teil auch nachvollziehbar, da die Randgrundstücke durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erheblich belastet werden.

Die Grundstückseigentümer dieser Flächen finanzieren die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die im Kerngebiet des Bebauungsplanes liegenden Grundstückseigentümer mit. Dies führt zu einer erheblichen Ungleichbehandlung der Betroffenen. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde wird deshalb empfohlen, dass die Flächen ins Eigentum der Gemeinde übergehen und die Kosten für den Grunderwerb und die Bepflanzung von allen betroffenen Grundstückseigentümern finanziert werden.

Land- und Forstwirtschaft:

Die planungsrechtlichen Bedenken der zuständigen Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig, vom 08.05.1996, werden auch von hier aus uneingeschränkt geteilt.

Abfallwirtschaftsamt:

Ich verweise auf die Stellungnahme vom 31.05.1996.

Verkehrsamt:

Ich verweise auf die Stellungnahme vom 31.05.1996.

Hinweise:

Das Planzeichen für die „nicht überbaubare Fläche“ ist bereits für die öffentliche Straßenverkehrsfläche vergeben. Das Planzeichen für die „nicht überbaubare Fläche“ wäre zu streichen und die Schraffur im Plan bis an die straßenseitigen Grenzen bzw. der Grenzen des Geltungsbereiches des B-Planes durchzuziehen.

Kreisarchäologie:

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem Bebauungsplanbereich keine Bodendenkmale bekannt, so dass keine Bedenken bestehen.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann einer der im Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz genannten Stellen gemeldet werden müssen.

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NdsDSchG).

Energieverband Wittingen GmbH - vom 20.09.2000

Für die Überlassung der Planungsunterlagen danken wir.

Aus unserer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Eine Strom- und Erdgasversorgung kann aus den vorhandenen Versorgungsleitungen aufgebaut werden.

Wir weisen darauf hin, dass mit der Leitungsverlegung erst nach Fertigstellung der Kanalanlagen begonnen werden kann.

Eine Baustromversorgung vor Abschluss der Verlegearbeiten ist nur unter erschwerten Bedingungen möglich.

Wir bitten, eine Versorgungsstrasse gemäß anliegendem Lageplan festzuschreiben, da die Stromversorgung aus der neu aufzubauenden Transformatorstation nur über diese Verbindungstrasse aufzubauen ist.

Lachteverband - vom 25.09.2000

Wegen der Hanglage des Baugebietes zur Lachteniederung legen wir Wert auf funktionsfähige Regenwasser-Rückhaltekonzepte. Aus der laufenden Gewässerentwicklungsplanung Lachte (GEPI) kristallisiert sich die Reduzierung der Sandfrachten (auch und besonders aus den Siedlungsgebieten) als eine der zentralen Aufgabenstellungen der nächsten Jahre heraus.

Die künftigen Anlieger sollten in geeigneter Weise (Bauherrenberatung pp.) sensibilisiert werden für ihre wachsende Mitverantwortung. Einflußgrößen sind dabei praxistaugliche Versickerungssysteme und der Verzicht auf unnötige Versiegelungen (= Hofbefestigungen) bei vermutlich nur eingeschränkt versickerungsfähigen Böden. Allein mit schematisierten B-Plan-Festsetzungen werden sich zukunftsfähige dezentrale Entwässerungskonzepte nicht umsetzen lassen. Das zeigen erste Erfahrungen aus zwei vergleichbaren Baugebieten im Escheder Raum, in denen die Oberflächenentwässerung nachgebessert werden mußte. In beiden Fällen wurden die hydraulischen Veränderungen in Beziehung zur angrenzenden, hängigen Ackerfeldflur unterschätzt.

Landwirtschaftskammer Hannover - vom 29.09.2000

Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange nehmen wir zu der o.g. Planung wie folgt Stellung:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 13.05.1997 und 08.05.1996.

Die Bedenken, denen durch die Planänderungen nicht abgeholfen wurde, bestehen weiterhin.

Horst Beck, Gemeindebrandmeister - vom 03.10.2000

Zusätzlich zu der zentralen Wasserversorgung sind als unabhängige Wasserentnahmestellen 2 Löschbrunnen mit mindestens 48 cbm/Std. notwendig. Die Standorte der Hydranten und der Löschbrunnen sind mit der Ortsfeuerwehr Steinhorst abzustimmen.

Landkreis Gifhorn – vom 05.10.2000

Zu den mir mit Schreiben vom 14.09.2000 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Bau- und Planungsamt

Ich rege an, für Garagen und Nebengebäude generell das Flachdach zuzulassen und dies nicht nur auf freistehende Gebäude zu beschränken.

An die Hauptgebäude angebaute Garagen und Nebengebäude, die geneigte Dächer aufweisen müssen, sind (wie die Praxis gezeigt hat) schwerer realisierbar. Zum einen bevorzugen die meisten Bauherren die kostengünstigeren Fertigaragen mit Flachdach, zum anderen können Probleme hinsichtlich der ab einer Gebäudehöhe von 3,00 m im Grenzabstandsbereich erforderlichen Nachbarzustimmung auftreten. Auch ist der Bauherr in der Gestaltungsmöglichkeit der Hauswand des Wohngebäudes, an die z. B. die Garage angebaut werden soll, stark eingeschränkt.

Bauordnungsamt

Folgende Fragen und Anregungen haben sich ergeben:

- 1.) Wieso werden Baugrenzen durch den vorhandenen Wohnhaus-Bestand geplant?
- 2.) Von der textlichen Festsetzung Ziffer 12 bestehen schon Abweichungen.
- 3.) Die textliche Festsetzung Ziffer 6 ist kaum praktikabel.
- 4.) In § 2 der ÖBV wird ausgesagt, dass freistehende Garagen und Nebengebäude mit Flachdach zulässig sind. Dies würde bedeuten, dass angebaute Garagen kein Flachdach haben dürfen, was sich in der Praxis als schwer durchführbar herausgestellt hat.
- 5.) Die §§ 3 und 4 der ÖBV sind hinsichtlich der Anpassung von Carports an das Wohnhaus nicht durchführbar.

Untere Naturschutzbehörde

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde bereits 1997 auf die Problematik der 10 m breiten Pflanzstreifen hingewiesen. Überprüfungen zahlreicher vergleichbarer Festsetzungen haben ergeben, dass diese von den Betroffenen nicht beachtet werden. Es handelt sich deshalb um Scheinfestsetzungen, die in der Praxis nicht umgesetzt werden. Aus der Sicht der randlichen Grundstückseigentümer ist dies auch nachvollziehbar, da einzelne Bauherren extrem in ihren Gestaltungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Die Baugrenze stößt im Norden direkt an die Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Bei Grundstücken, die nördlich des Spielplatzes nur eine Tiefe von 30 m haben, bedeutet dieses, dass ein Drittel des Grundstückes zu einer dichten Hecke mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden muß. Hier liegt ein Planungsfehler vor. Der Pflanzstreifen ist nur sinnvoll, wenn er nicht privaten Grundstücken zugerechnet wird, sondern als separater Gehölzstreifen nördlich des Gebietes von der Gemeinde angepflanzt wird und die Kosten auf alle Grundstückseigentümer umgelegt werden.

Weiter ist festzustellen, dass die Ausführungen für das Regenrückhaltebecken bezüglich der Eingriffsregelung nicht ausreichen. Neueste Rechtsauffassungen sagen eindeutig, dass Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in der Bauleitplanung abschließend beurteilt und geprüft werden müssen. Da konkrete Angaben zu dem Regenrückhaltebecken fehlen, ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht abschließend prüfbar. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde muß der Bebauungsplan auch im Interesse der künftigen Grundstücksnutzer überarbeitet werden.

Untere Wasserbehörde

Laut Begründung zum B-Plan ist bezüglich der Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen, dieses Niederschlagswasser sog. Sickermulden zuzuführen, welche wiederum mit einem Überlauf ausgestattet werden sollen. Die untere Wasserbehörde vermutet, dass diese Überläufe an die örtliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden sollen, welche wiederum in die Lachte entwässert. Im Vorfeld der Aufstellung dieses B-Planes wurde bereits untersucht, ob das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden.

Diese Bodenuntersuchung hat ergeben, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich ist. Die untere Wasserbehörde geht daher davon aus, dass auch die geplanten sog. Sicker- und Verdunstungsbecken eher als Regenrückhaltebecken fungieren werden, denn als Sickerbecken bzw. mulden.

Hierzu bedarf es allein bezüglich der Bemessung dieser Becken einer intensiveren Abstimmung zwischen der Gemeinde Steinhorst, dem beauftragten Ingenieurbüro und der unteren Wasserbehörde. Vom Ergebnis dieser Abstimmung ist auch eine etwaige wasserrechtliche Genehmigungspflicht der gen. Becken abhängig.

Die Erhöhung der Einleitungsmenge aus der örtlichen Regenwasserkanalisation in die Lachte durch den Anschluß der Überläufe der Sickerbecken an die Kanalisation bedarf auf jeden Fall einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 NWG.

Untere Abfall-, Immissionsschutz- und Bodenschutzbehörde

Die Stellungnahme vom 31.05.1996 wird aufrechterhalten (siehe Begründung Seite 11/12).

Straßenbauamt Wolfenbüttel – vom 06.10.00

Dem zurzeit öffentlich ausliegenden Bebauungsplan „Kienrath“ stimme ich in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht weiterhin grundsätzlich zu.

Ich weise aber nochmals darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße 282 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.

1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Planverfahrens nicht vor.

1.6 Begründung der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen

Nach den gesetzlichen Vorgaben kann die Gemeinde zur Gestaltung baulicher Anlagen für bestimmte Bereiche ihres Gemeindegebietes einen Rahmen setzen (§ 56 NBauO). Von dieser gesetzlichen Möglichkeit macht die Gemeinde Steinhorst 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 und Doppelhäuser mit geneigten Dächern) eingehalten und zum anderen der Übergang in die freie Landschaft nicht durch zu krasse Gebäudeformen und Materialien beeinträchtigt wird. Daher wird ein Rahmen dahin gehend gesetzt, dass das Satteldach oder das Walmdach mit einer für den OT Steinhorst typischen Dachneigung und nichtglänzende Dacheindeckungsmaterialien zulässig sein soll. Die vorgesehene Dachneigung lässt darüber hinaus auch zu, dass der entstehende Dachraum auch für Aufenthaltsräume genutzt werden kann.

Die Regelungen für die Fassadengestaltung werden damit begründet, dass seit jeher Verblender für die Fassadengestaltung in Steinhorst üblich sind. Darüber hinaus ist aber auch die Fassadengestaltung mit geputzten Flächen ortstypisch. Da eine ansprechend gestaltete Putzfassade neben Verblendern das Ortsbild positiv beeinflussen kann, werden daher auch geputzte Fassaden zugelassen.

Die gestalterische Abstimmung der Nebeneinrichtungen auf die Hauptgebäude wird damit begründet, dass ein zu starkes Abweichen in Farbe, Gestalt und Material sich negativ auf das gesamte Baugebiet auswirken würde.

Die Festlegung über die Gebäudehöhen wird damit begründet, dass die Gebäude für den Betrachter nicht zu stark wirken sollen und gleichzeitig soll damit erreicht werden, dass keine überdimensionierten Dachkonstruktionen in bezug auf das Erdgeschoss entstehen können, die das Gebäude für den Betrachter insgesamt negativ erscheinen lassen.

Der Paragraph über die Ordnungswidrigkeiten wird durch die NBauO begründet.

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

2.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Für Grundstücke, die als Verkehrs- und Grünfläche festgesetzt sind, ist die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) geregelt.

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde durchgeführt. Die Erschließungskosten werden durch die Gemeinde satzungsgemäß auf die Erschließungsbeitragspflichtigen umgelegt. Die Gemeinde trägt mindestens 10 % des erschließungsbeitragsfähigen Aufwandes.

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 Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

4.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßenflächen sowie die in der Begründung angesprochenen Bepflanzungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich werden durch die Gemeinde durchgeführt. Sie erhebt satzungsgemäße Erschließungsbeiträge. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme wird im Haushaltsplan der Gemeinde vorgesehen.

5.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 22.09.2000 bis 06.10.2000 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung /Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 18.12.2000 durch den Rat der Gemeinde Steinhorst beschlossen.

Steinhorst, den 14.03.2001


(Bürgermeister)

