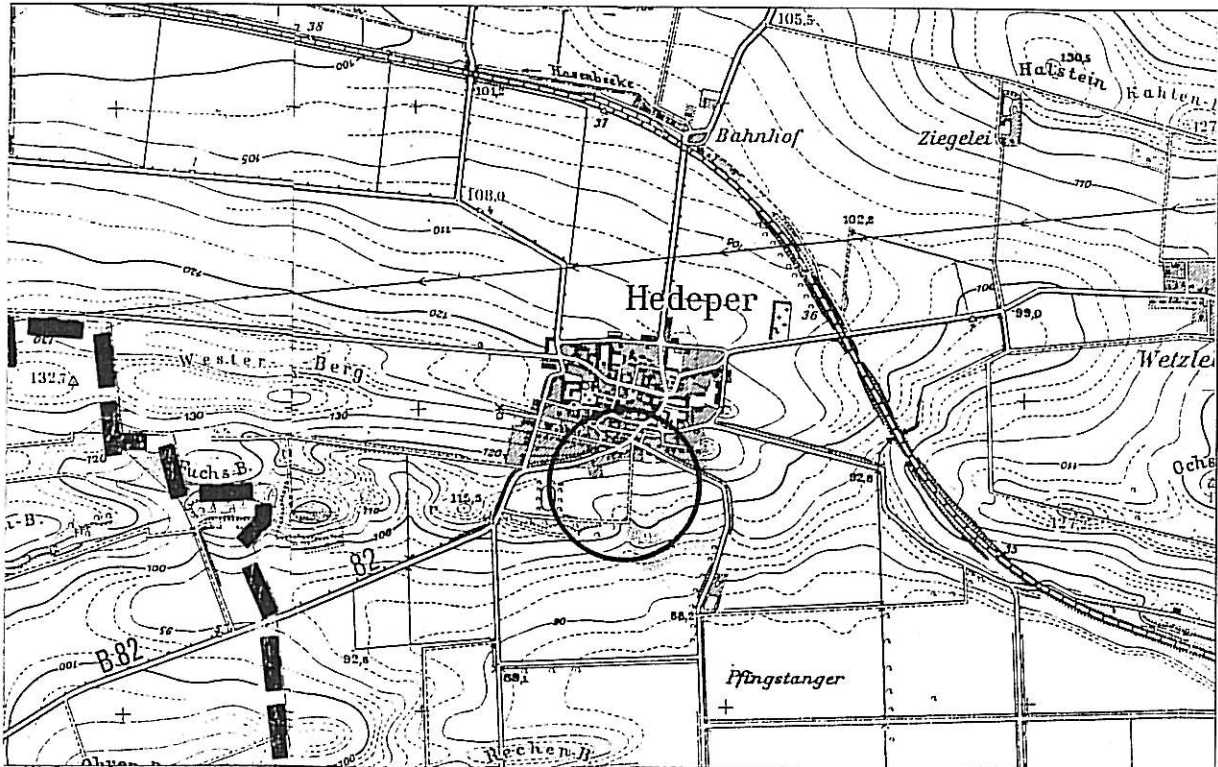


**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"HEDEPER - SÜD" 1. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT, ZU-  
GLEICH TEILWEISE AUFHEBUNG  
GEMEINDE HEDEPER, SAMTGEMEINDE ASSE, LANDKREIS WOLFENBÜTTEL**



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000  
3829/ 30, 3829/ 30  
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:  
Nieders. Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – B5 – 525/ 89 .

**ÜBERSICHT M 1: 25.000**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE HEDEPER**

**2002**

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT, BRAUNSCHWEIG  
MITARBEITER: DIPL.-ING. H. ROSCHEN, M. DICKS;  
B. BÜSING, A. HOFFMANN, G. WINNER;  
I. BÜSING, K. MÜLLER**

## INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

<b>1.0</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
1.1	ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE/ RAUMORDNUNG	3
1.2	NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECHE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	3
<b>2.0</b>	<b>PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
2.1	BAUGEBIETE	4
2.2	VERKEHRSFLÄCHEN	5
2.3	VER- UND ENTSORGUNG	6
2.4	BRANDSCHUTZ	7
2.5	BERÜCKSICHTIGUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN SPIELPLATZGESETZES	7
2.6	UMWELTBELANGE	7
2.6.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	7
2.6.2	Immissionsschutz	7
2.6.3	Grünordnung und Landespflege	7
<b>3.0</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT</b>	<b>8</b>
<b>4.0</b>	<b>HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>8</b>
<b>5.0</b>	<b>ABLAUF DES PLANAUFGSTELLUNGSVERFAHRENS</b>	<b>9</b>
<b>6.0</b>	<b>BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>9</b>
6.1	DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS	9
6.2	DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS	9
6.3	HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE	9
6.4	BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG VON GRUND UND BODEN	10
<b>7.0</b>	<b>DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</b>	<b>10</b>
7.1	ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN	10
<b>8.0</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>10</b>
<b>9.0</b>	<b>FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN</b>	<b>10</b>
<b>10.0</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>11</b>

## **1.0 ALLGEMEINES**

---

Die Gemeinde Hedeper liegt im Ordnungsraum Braunschweig <sup>1)</sup> und grenzt im Süden direkt an das Bundesland Sachsen-Anhalt. Die Gemeinde gehört zur Samtgemeinde Asse und liegt im Landkreis Wolfenbüttel.

Nach dem RROP <sup>2)</sup> des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist der Ortsteil Remlingen der Gemeinde Remlingen als Grundzentrum in der Samtgemeinde Asse ausgewiesen.

Durch die zentrale Lage der Samtgemeinde seit der Grenzöffnung ist der Druck durch Bauwillige gestiegen, sowie der Bedarf an Wohnbaufläche für die Eigenentwicklung des Ortes.

Durch Hedeper führt die Bundesstraße B 82 und stellt damit den Anschluß zur Autobahn BAB 395 in Schladen und zur Bundesstraße B 79 in Semmenstedt nördlich von Hedeper her.

Bahnlinien sind westlich von Hedeper in Börßum in Nord-Süd-Richtung und nordöstlich in Schöppenstedt in West-Ost-Richtung vorhanden.

Die Samtgemeinde Asse zählt ungefähr 10.000 Einwohner, in der Gemeinde Hedeper leben zur Zeit ca. 600 Einwohner.

## **1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE/ RAUMORDNUNG**

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung (Stand 11. Änderung) des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Asse entwickelt. Die Planung betrifft die 1. Änderung und teilweise Aufhebung des Bebauungsplans "Hedeper-Süd" mit ÖBV. Der Satzungsbeschuß erfolgte am 15.03.2001. Der Plan ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Wolfenbüttel am 25.04.2002 in Kraft getreten. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig <sup>2)</sup> ist die Fläche des Plangebietes als Fläche ohne Zuweisung einer besonderen Aufgabe dargestellt. Angrenzend befinden sich Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft bzw. die bebaute Ortslage von Hedeper.

## **1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

---

Die Änderung des Bebauungsplans wird erforderlich, um die Planung den zwischenzeitlich geänderten Nutzungsansprüchen und Zielen anzupassen.

---

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm 1994

<sup>2)</sup> Regionales Raurnordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995

## 2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

---

### 2.1 BAUGEBIETE

---

#### - Allgemeine Wohngebiete (WA/ WA\*)

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl 0,3 im Planbereich sowie über die Zahl der Vollgeschosse (eingeschossig) als Höchstgrenze geregelt.

Zusätzlich werden durch textliche Festsetzungen und über Gestaltungsvorschriften in der Örtlichen Bauvorschrift die Traufhöhen, Dachneigungen und Dachaufbauten ge-steuert, so daß im Bereich der Bebauung die Eingliederung in das Landschaftsbild gewahrt bleibt. Aus dem gleichen Grund wird im südlichen Teil des Bebauungsplans die Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet werden als Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zuge-lassen. Um den dorfnahen Charakter beizubehalten, wird festgesetzt, daß bei der Parzellierung der Baugrundstücke die Mindestgröße von 700 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 400 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften Berücksichtigung findet. Diese Flächengrößen lassen Überschreitungen gemäß § 19 (4) BauNVO sehr unwahrscheinlich erscheinen.

Die Baugrenzen werden überwiegend mit 3 m festgesetzt. Nur im südlichen Randbe-reich wird zur Eingrünung des Dorfrandes eine Anpflanzungsfestsetzung vorgenom-men und die Baugrenze mit 8 m festgesetzt.

Für die nördlichen Grundstücke, die mit WA\* gekennzeichnet sind, wird eine Bepflan-zung je Grundstück mit drei standortheimischen, baumartigen Laubgehölzen festge-setzt. Diese Maßnahme dient der Durchgrünung des Baugebietes. Für die südlichen Grundstücke ist diese Festsetzung nicht vorgesehen, da hier ein 5 m breiter Streifen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt ist. Diese Festsetzungen werden aus dem Urplan übernommen. Der bisher nördlich der Wendeanlage festgesetzte Spielplatz wird nach Westen verlegt. Die Fläche soll zukünftig als Baufläche ausgewiesen werden. Nörd-lich des Spielplatzes wird ein Grundstück aus der Planung herausgenommen, da es sich um den Garten des nördlich angrenzenden Wohnhauses handelt.

#### - Dorfgebiete (MD/ MD\*)

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets wird ein gegliedertes Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt. Das südliche Dorfgebiet (MD\*) umfaßt ein bereits beste-hendes Wohngebäude, das in der Kartengrundlage dargestellt ist. Daneben ist be-reits ein weiteres Haus entstanden. Es handelt sich um eine Bebauung, die weitge-hend den Festsetzungen der benachbarten allgemeinen Wohngebiete entspricht. So gelten für Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen, Dachneigungen, Bauweise und Mindestgröße die gleichen Regelungen.

Das nördlich gelegene Dorfgebiet enthält mehrere landwirtschaftlich genutzte Gebäu-de, die in ihrem Bestand und ihren Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden sol-len. Besondere Festsetzungen werden für diesen Bereich nicht getroffen, um die be-stehenden Betriebe in ihrer Entwicklung in keiner Weise einzuschränken.

Ziel der Ausweisung eines sogen. ländlichen Mischgebietes ist ein gestaffelter Über-gang vom landwirtschaftlich genutzten zu den neuen Wohngebieten am Ortsrand. Das südliche Dorfgebiet nimmt dabei eine Brückenfunktion wahr, weil es für eine Wohnnutzung vorgesehen ist, ohne eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzung auszuschließen.

Durch die überwiegend landwirtschaftliche Prägung im Ort, soll auch hier die Mög-lichkeit für eine ausnahmsweise landwirtschaftliche Nutzung offen gehalten werden.

Die Gemeinde hat hier besonders an landwirtschaftlichen Nebenerwerb gedacht, wie z. B. Tierhaltung zur Erzeugung von Käse, Eiern, Honig etc. Diese Art des landwirtschaftlichen Nebenerwerbs fügt sich auch in die vorgesehene lockere, durchgrünte Bebauung, wie sie bei einer Grundflächenzahl von 0,3 entsteht, ein. Da hier jedoch hauptsächlich Wohnen gem. § 5 (2) Nr. 3 BauNVO mit entsprechenden Nutzgärten, sowie Hobbytierhaltung stattfinden soll, wird die Grundflächenzahl im MD 3 mit 0,3 festgesetzt.

Hedeper ist stark durch die Landwirtschaft geprägt. Diese Strukturierung der Ortslage beabsichtigt die Gemeinde beizubehalten und auszubauen. Daher sollen mit diesen neu festgesetzten Flächen Bauwillige angesprochen werden, die eine Hobbytierhaltung (Ponys, Pferde, Schafe, Hühner, Enten etc.) betreiben wollen und damit den ländlichen Charakter des Ortes unterstützen. Aus diesem Grund will die Gemeinde bewußt an der Ausweisung eines Dorfgebietes festhalten, wie es auch schon auf der Ebene des Flächennutzungsplans vorbereitet worden ist.

Zudem unterliegt es nicht so strengen immissionsrechtlichen Beschränkungen wie die angrenzenden Wohngebiete, so daß Konflikten mit den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben vorgebeugt wird. Es eröffnet ferner Interessenten die Möglichkeit, über das Wohnen hinausgehende Nutzungen zu realisieren. Auch diese Festsetzungen werden aus dem Urplan übernommen.

#### - teilweise Aufhebung

Nördlich des Spielplatzes wird die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Flurstück 121/2 aufgehoben. Festgesetzt war hier ein allgemeines Wohngebiet. Da das Grundstück aber zu dem nördlich angrenzenden Wohnhaus gehört, als Garten genutzt wird und keine Nutzungsänderung durch den Besitzer vorgesehen ist, entfällt die Notwendigkeit der Planung. Damit erfolgt eine Gleichbehandlung der an das neue Baugebiet angrenzenden bebauten Grundstücke entlang der Seinstedter Straße.

#### - Grünflächen

Im Westen des Plangebietes wird östlich der Erschließungsstraße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die Grünfläche setzt sich straßenbegleitend bis zur Bundesstraße fort. Die Grünfläche dient zusätzlich als Abstandsfläche zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem Grundstück "Seinstedter Straße 5", um hier eine Doppelschließung zu verhindern.

Zur Dorfrandeingrünung wird im Süden des Planbereichs ein zu bepflanzender Streifen von 5 m Breite auf der Baufläche festgesetzt. Damit soll eine bessere Einbindung in die Landschaft angestrebt werden als es beim bisherigen Ortsrand der Fall ist.

## 2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

---

### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt innerhalb der Ortsdurchfahrt von der Bundesstraße (B 82), der Seinstedter Straße aus. Der landwirtschaftlich genutzte Weg von der Kreuzung Seinstedter Straße/ Zum Fischteich in Richtung Süden bleibt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den landwirtschaftlichen Verkehr erhalten. Bei dem im Plan festgesetzten Weg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) handelt es sich um einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg, der durch die Planung lediglich in seinem Bestand gesichert werden soll. Die Gemeinde beabsichtigt nicht, hier einen Ausbau vorzunehmen. Im Rahmen der Realisierung der Planung werden Sicherungsmaßnahmen, wie z. B. Sperrung für nicht befug-

te Fahrzeuge (Pfosten) geprüft werden. Die Kreuzung dieses Weges mit der Hauptzufahrtsstraße wird durch eine Wendeanlage realisiert. Die Erschließungsstraße vom Wendekreis Richtung Osten wird als Sackgasse angelegt. Gegenüber der Urfassung des Plans wird der Stichweg auf 25 m reduziert, da die Gemeinde eine Erweiterung des Baugebietes nach Osten nicht mehr beabsichtigt.

Mit der Erschließung ist erst bei Vorlage aller erforderlichen Genehmigungen, insbesondere zur Einleitung des Niederschlagswassers, zu beginnen. Bei der Planrealisierung ist zu beachten, daß die geplanten Gebäude über Zufahrten nach § 2 DVNBauO verfügen. In unmittelbarer Nähe der Hauptzugänge zu den Gebäuden sind darüber hinaus nach § 3 DVNBauO Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzusehen.

Für den Anschluß an die B 82 wird ein straßenrechtliches Planverfahren durchgeführt werden. Darin werden genaue Regelungen der Rechtsverhältnisse im Zusammenhang mit der Kreuzung getroffen werden. Diese Vereinbarungen sind für die Baumaßnahme unabdingbar, werden jedoch außerhalb der Bauleitplanung geregelt. Auf die Ausweisung von Sichtdreiecken im Einmündungsbereich wird verzichtet, statt dessen wird auf eine sinnvolle Verkehrsregelung gesetzt. Auf die Ausweisung von Sichtdreiecken kann bei entsprechenden Verkehrsregelungen verzichtet werden. Eine solche Regelung ist aufgrund der vorhandenen Bebauung an der ortseinwärtigen Seite der Einmündung ohnehin notwendig. Auf der ortsauwärtigen Seite ist der Abstand zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze mit 3 m größer, so daß die Einsehbarkeit dort bereits deutlich besser ist. Die Freihaltung einer größeren Sichtfläche ist nicht durchführbar, zumal die schlechten Sichtbedingungen auf der anderen Seite ohnehin spezielle Verkehrsregelungen erfordern.

Bei der weiteren Ausbauplanung und Realisierung wird die Gemeinde die Einmündung der Anliegerstraße mit den notwendigen und technisch möglichen Maßnahmen planen und ausführen. Am 02.09.2002 fand beim Straßenbauamt Wolfenbüttel ein Gespräch der Gemeinde, dem Stadtplaner und dem Straßenplaner mit Vertretern des Straßenbauamtes statt.

Als Ergebnis wurde ein Ortstermin mit der zuständigen Straßenmeisterei vereinbart. Dieser hat am 06.09.2002 stattgefunden, mit dem Ergebnis, daß die Einmündung der Erschließungsstraße mit einem durchgehend abgesenkten Hochbord versehen wird, und somit als Anliegerstraße ohne weitere Maßnahmen zulässig ist.

Eine Kreuzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Straßenbauamt Wolfenbüttel entfällt bei der beschlossenen Ausbildung der Einmündung.

#### b) Park- und Stellplatzflächen

Öffentliche Parkflächen werden im Zuge der Realisierung innerhalb der Straßenverkehrsflächen nachzuweisen und mit der Grundstücksparzellierung im Hinblick auf mögliche Ein- und Ausfahrten abzustimmen sein. Die Straßenverkehrsflächenbreiten sind dementsprechend gewählt worden. Private Stellplatzflächen werden auf den Grundstücken nachzuweisen sein.

### 2.3 VER- UND ENTSORGUNG

---

Die Versorgung des Planbereichs mit Wasser und elektrischer Energie ist durch die Erweiterung der bestehenden Systeme vorgesehen. Zur Versorgung mit Erdgas sind Netzerweiterungen erforderlich, deren Kosten die Bauträger zu übernehmen haben. Eine Versorgung mit Breitbandkabel durch die Kabel Deutschland GmbH ist nicht beabsichtigt.

Die Ableitung des Schmutzwassers wird über einen Sammelkanal erfolgen und dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Aufgrund der Hanglage des Plangebietes wird dies über entsprechende Pumpenanlagen geschehen. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser sollte soweit wie möglich für eine spätere Nutzung gesammelt werden.

Ein Leitungsrecht im Westen des Planbereichs zur Abführung des Regenwassers wird nicht mehr benötigt, da das Regenwasserrückhaltebecken jetzt südlich des Plangebietes auf dem Flurstück 123/13 eingerichtet werden soll. Die Zuleitung wird innerhalb des vorhandenen landwirtschaftlichen Weges verlegt werden.

Bei der Ausführung ist darauf zu achten, daß aus dem Baugebiet nicht mehr Niederschlagswasser in den Vorfluter abgeführt wird als der HQ<sub>1</sub> aus dem unbebauten Gebiet.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Wolfenbüttel. Hinterlieger und Anlieger der Sackgasse haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können. Nach der Entleerung sind die Behälter auf die Grundstücke zurückzubringen.

## 2.4 BRANDSCHUTZ

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Behörden (Brandschutzprüfer des Landkreises) und der Freiwilligen Feuerwehr Hedeper geregelt. Die Sicherung der Löschwasserversorgung ist so zu gestalten, daß in einem Bereich von maximal 300 m um jedes Gebäude eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung steht.

## 2.5 BERÜCKSICHTIGUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN SPIELPLATZGESETZES

Durch die gewählte Art der Bebauung kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Ein Spielplatz für Kinder bis 12 Jahren wird neu angelegt.

## 2.6 UMWELTBELANGE

### 2.6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden, da das Vorhaben nach § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung fällt.

### 2.6.2 Immissionsschutz

In der Randzone dieses Wohngebietes zu landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu zeitweisen Immissionen aus der Feldbewirtschaftung kommen. Diese führen erfahrungsgemäß nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Funktion Wohnen und können durch die vorgesehene Eingrünung des Ortsrandes gemildert werden. Für mögliche Emissionen, die von der B 82 ausgehen und damit verbundene Beeinträchtigungen, kommt der Baulastträger der Bundesstraße nicht auf.

### 2.6.3 Grünordnung und Landespflege

Die Eingriffsregelung wurde im Rahmen des Urplans abgehandelt. Damit ist der Eingriff vor der planerischen Entscheidung der 1. Änderung zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Mit der vorliegenden Änderung wird darüber hinaus der Eingriff durch Reduzierung der Baufläche (Aufhebung) und der Straßenverkehrsfläche geringer.

### 3.0 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

---

Die örtliche Bauvorschrift wird aus dem Urplan übernommen.

Das Baugebiet, für das diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT erlassen wird, bildet teilweise den zukünftigen Ortsrand von Hedeper. Auf das Erscheinungsbild und die künftige Ortsansicht muß daher besonderer Wert gelegt werden. Deshalb soll durch Festlegung der Dachformen, Farben und Dachneigungen eine Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift ausreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauwilligen Rechnung zu tragen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Festsetzung WA-, WA\*- und MD\*-Gebiet.

Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer (Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten), wobei im WA-Gebiet die Firstrichtung gemäß textlicher Festsetzung zu beachten ist.

Zu § 2: In der Ortschaft Hedeper sind bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer typisch. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, daß das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird.

Zu § 3: Die Festlegung des Materials und der Farbgebung der Dachdeckung dient dazu, typische Dachfarben des traditionellen Ortsbildes aufzunehmen.

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

### 4.0 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

Die **Landelektrizität GmbH, Wolfsburg** weist in ihrer Stellungnahme vom 12.08.2002 darauf hin, daß im Bereich des im Bebauungsplan als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" gekennzeichneten landwirtschaftlichen Weges, ihre 20-kV- und 0,4-kV-Kabeltrasse verläuft.

Bei der Vergabe der Erschließungsarbeiten sind rechtzeitig vor Baubeginn die neuesten Lagepläne einzuholen. Im Bereich öffentlicher Straßen ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Da die Bepflanzung von Versorgungstrassen in verschiedener Hinsicht problematisch ist, bitten sie um Berücksichtigung des als Anlage beigefügten Merkblattes. Gegebenenfalls können die Baumstandorte mit der Bauabteilung der Landelektrizität abgestimmt werden.



## **5.0 ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS**

---

### - Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB fand am 20.06.2002 als öffentliche Veranstaltung statt.

### - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 09.07.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.08.02 aufgefordert. Auch nach diesem Zeitpunkt eingegangene Stellungnahmen wurden bei der weiteren Überarbeitung der Planunterlagen mit berücksichtigt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB statt.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise führten zu Ergänzungen der Begründung und zu Korrekturen im Plan.

### - Öffentliche Auslegungen

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 23.07.2002 bis zum 26.08.2002 durchgeführt.

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB gemacht. Teilweise führte dies, wie oben angeführt, zu Änderungen oder Ergänzungen in der Planung.

Über die Behandlung der Anregungen und Hinweise sowie die dazu erfolgte Abwägung und deren Ergebnis wurden die jeweiligen Einwender gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB entsprechend benachrichtigt.

## **6.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET**

---

### **6.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS**

---

für Grundstücke die als Verkehrs- und Wegeflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) geregelt.

### **6.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS**

---

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### **6.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE**

---

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Hedeper und durch die Samtgemeinde Asse vorgesehen.

#### **6.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG VON GRUND UND BODEN**

---

- Umlegung <sup>3)</sup>
- Grenzregelung <sup>3)</sup>
- Enteignung <sup>3)</sup>

#### **7.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

---

##### **7.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN**

---

7.11 Grunderwerb und Freilegung der Straßenverkehrs-, Wege- und Grünflächen.

7.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung.

#### **8.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

Die Entwässerung wird im Straßenraum den vorhandenen Kanälen der Ortslage bzw. einer neu zu errichtenden Regenwasserrückhaltung zugeführt.

Der Ausbau der Straßenverkehrs-, Wege- und Grünflächen wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

#### **9.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN**

---

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen öffentlichen Flächen, Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Hedeper in Abstimmung mit der Samtgemeinde Asse vorgenommen. Die Gemeinde wird die Maßnahmen finanzieren.

Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge erhoben.

Der Gemeinde werden keine außergewöhnlichen Kosten entstehen.

---

<sup>3)</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

## 10.0 VERFAHRENSVERMERK

---

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gemäß § 3 (2) BauGB vom 23.07.2002 bis 26.08.2002 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am *28.10.2002* durch den Rat der Gemeinde Hedeper als Begründungen zum Bebauungsplan "Hedeper-Süd" 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, zugl. teilweise Aufhebung beschlossen.

Hedeper, den *18. Dez. 2002*.

*gez. Bötzel* ..... *Siegel*  
(Bürgermeisterin)