Gemeinde Lehre

Landkreis Helmstedt

Bebauungsplan „Im Unterdorf Wendhausen“ mit örtlicher Bauvorschrift

Auswertung der Hinweise und Anregungen im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Planstände: 09.06.2022

Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft

INHALT

Stellungnahmen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB 3

09 Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Nord, Braunschweig, Schreiben vom 29.06.2022 3

13 Gemeinde Lehre, Gemeindebrandmeister, Schreiben vom 15.07.2022 3

17 Industrie und Handelskammer Braunschweig, Schreiben vom 20.06.2022 4

19 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, Schreiben vom 11.07.2022 4

20 Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 15.07.2022 5

Natur- und Umweltschutz 5

Hochwasserschutz 6

Bauordung 6

Örtliche Bauvorschrift 10

Denkmalschutz 12

Bodenschutz 14

Sonstiges 15

21 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Braunschweig, Schreiben vom 14.07.2022 16

25 Forstamt Wolfenbüttel, Schreiben vom 20.06.2022 16

26 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Wolfenbüttel, Schreiben vom 13.07.2022 17

28 NLWKN-Betriebsstelle Süd, Braunschweig, Schreiben vom 15.06.2022 18

30 Regionalverband Großraum Braunschweig, Braunschweig, Schreiben vom 13.07.2022 19

34 Vodafone Deutschland GmbH, Langenhagen, Schreiben vom 11.07.2022 19

36 Wasserverband Weddel-Lehre, Cremlingen, Schreiben vom 13.07.2022 19

Hinweise und Anregungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit, BürgerInnen) 20

Ö1 Private Stellungnahme vom 08.06.2022 20

Ö2 Private Stellungnahme vom 12.06.2022 21

Hinweise ohne zu berücksichtigende Anregungen 23

00 BIL, Abfrage vom 16.06.2022 23

05 Bundespolizeidirektion, Hannover, Schreiben vom 16.06.2022 23

14 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Lüneburg, Schreiben vom 05.07.2022 23

15 Harzwasserwerke, Hildesheim, Schreiben vom 14.06.2022 23

16 htp GmbH, Hannover, Schreiben vom 14.06.2022 24

31 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Screiben vom 17.06.2022 24

32 TenneT TSO GmbH, Lehrte, Schreiben vom 15.06.2022 24

33 Unterhaltungsverband Schunter, Königslutter am Elm, Schreiben vom 21.06.2022 24

IV1 Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V., Schreiben vom 08.07.2022 24

U6 Landesjägerschaft Niedersachsen e.V., Hannover, Schreiben vom 27.06.2022 24

Nr. | Absender Pkt. | Hinweis		Umgang mit Äußerungen

STELLUNGNAHMEN GEM. §§ 3 (1) UND 4 (1) BAUGB

09 Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Nord, Braunschweig, Schreiben vom 29.06.2022		
09.01	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Informationen zur genauen Lage unserer Telekommunikationslinien erhalten Sie bei Bedarf bei unserer zentralen Trassen-/Planauskunft. Bitte wenden Sie sich an folgende Adresse: - per Mail: Planauskunft.Nord@telekom.de - per Telefon: 0431/1458888 - per Fax: 0391/580225405 - per Briefpost: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord Planauskunft Nord Postfach 44 03 47 44392 Dortmund Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.	Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
13 Gemeinde Lehre, Gemeindebrandmeister, Schreiben vom 15.07.2022		
13.01	Aufgrund der bereits bestehenden und genehmigten Bebauung wird eine ausreichende Löschwasserversorgung vorausgesetzt. In Bezug auf diese ergeben sich daher keine Änderungen oder Anpassungen in dem geplanten Bebauungsplan.	./.
13.02	Gemäß den vorgelegten Bebauungsplänen werden Feuerwehrzufahrten und Bewegungsflächen ausreichend bemessen. Sofern zukünftig verkehrsberuhigende Maßnahmen geplant werden, ist gemäß DIN 14090 und TB „Flächen für die Feuerwehr“ die Mindestbreite einzuhalten und ein einfaches Umfahren zu ermöglichen.	Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr. | Absender Pkt. | Hinweis		Umgang mit Äußerungen
17 Industrie und Handelskammer Braunschweig, Schreiben vom 20.06.2022		
17.01	Innerhalb des Plangebietes finden sich auch vereinzelte gewerbliche Nutzungen. Wir gehen davon aus, dass die Gewerbetreibenden durch die vorgesehenen Planfestsetzungen keinerlei Einschränkungen ihrer betrieblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten erleiden. Sofern dies gewährleistet ist, kann die o.g. Bebauungsplanung von unserer Seite mitgetragen werden.	Die Gewerbetreibenden erleiden durch die Planfestsetzungen keine Einschränkungen ihrer betrieblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.
19 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, Schreiben vom 11.07.2022		
19.01	**Baugrund** Im Untergrund des Standorts stehen keine löslichen Gesteine an oder sie liegen in so großer Tiefe, dass bisher keine Erdfälle bekannt geworden sind. Eine Gefährdung durch Erdfälle ist daher nicht gegeben. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie ≤ 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 – 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.	./.
19.02	Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	./.

Nr. | Absender Pkt. | Hinweis		Umgang mit Äußerungen
19.03	**Hinweise** Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen Alte_Rechte.	Laut NIBIS-Kartenserver befinden sich Wendhausen bzw. das Plangebiet nicht in Gebieten in denen eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wird.
20 Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 15.07.2022		
20.01	Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erstreckt sich über einen bereits bebauten und in der Struktur gewachsenen Siedlungsbereich. Parallel zum Aufstellungsverfahren des o.g. Bebauungsplanes hat die Gemeinde Lehre bereits eine Veränderungssperre erlassen. Der Geltungsbereich stimmt im südwestlichen Bereich (u.a. westlich von Flurstück 41) nicht mit der beschlossenen gleichnamigen Veränderungssperre überein. Dieser Bereich liegt in der beschlossenen Veränderungssperre „Hauptstraße Nord Wendhausen“.	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde zwar über zwei beschlossene Veränderungssperren gelegt, befindet sich aber nicht außerhalb, sodass keine Notwendigkeit gesehen wird, diese anzupassen.
20.02	<u>NATUR- UND UMWELTSCHUTZ</u> Ein Umweltbericht liegt den Unterlagen nicht bei, insofern ist eine Prüfung der Berücksichtigung naturschutzrelevanter Belange nicht möglich	Ein Umweltbericht wird zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorliegen.
20.03	Unter Abschnitt 3.5 der Entwurfsbegründung wird näher auf Grünflächen innerhalb des Plangebietes eingegangen. Die dort genannten öffentlichen und privaten Grünflächen sollen im Wesentlichen in ihrer Art erhalten bleiben oder „landschaftsähnlich“ ergänzt werden.	Ein Umweltbericht wird zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorliegen.

Nr. | Absender Pkt. | Hinweis		Umgang mit Äußerungen
	Dem kann dem Grunde nach aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden. Ob die Auflistung der Grünflächen diese abschließend erfasst, wird allerdings nicht erläutert und sollte, um naturschutzrelevante Belange berücksichtigen zu können, entsprechend ergänzt werden.	
20.04	Die Einbeziehung der östlichen, landwirtschaftlich genutzten Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes, ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht nachvollziehbar. Aufgrund der Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet sind die dort geltenden rechtlichen Vorgaben einschlägig.	Die Fläche wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen.
20.05	<u>HOCHWASSERSCHUTZ</u> Das Überschwemmungsgebiet und das Hochwasserrisikogebiet der Schunter werden dargestellt und die Genehmigungsvorbehalte sind aufgenommen. Aus wassertechnischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes, sofern sich die Baugrenzen an den Grenzen des Überschwemmungsgebietes orientieren.	Zur Kenntnis genommen.
20.06	<u>BAUORDNUNG</u> Bauordnungsrechtlich bestehen hingegen Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Teilweise ist der durch Baugrenzen erklärte, bebaubare Bereich lediglich auf das jeweilige Bestandsgebäude mit seiner Bestandskubatur beschränkt (beispielsweise die Flurstücke 40 und 41). Andere Flurstücke hingegen werden mit großen Baufeldern überplant (z.B. Flurstücke 23/8, 22/25 etc.). Zum Teil werden Grundstücke mit bestehenden Wohngebäuden gänzlich ohne Baufelder im Bebauungsplanentwurf aufgenommen (bspw. Flurstücke 14/3,14/18, 16/4, 30/3). Außerdem sind im Bebauungsplanentwurf Grundstücke enthalten, deren überbaubarer Bereich, festgelegt durch die Baugrenzen, nicht dem Bestand entsprechen (u.a. Flurstück 29/1).	Die Flurstücke 40 und 41 liegen in unmittelbarer Nähe zur Kirche und weiteren bedeutenden Baudenkmalen und bilden einen städtebaulich bedeutsamen Bereich, der erhalten bleiben soll. Durch die Festsetzung bzw. vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes werden bebaubaren Flächen insbesondere nördlich der Verkehrsflächen dezimiert. Da jede bauliche Änderung der Genehmigung der UNW bedarf, ist die Festsetzung von Baugrenzen hier wirkungslos. Es wurde die aktuelle Planunterlage verwendet. Nicht eingemessene Neubauvorhaben sind hier möglicherweise noch nicht enthalten.

Nr. | Absender Pkt. | Hinweis		Umgang mit Äußerungen
	Hier ist das heute tatsächlich vorhandene und genehmigte Gebäude gar nicht dargestellt, sondern auf einen veralteten Datensatz zurückgegriffen worden.	
20.07	Die Abgrenzung zwischen MD 3 und MD 4 ist nicht klar ersichtlich, da dort eine offensichtlich trennende Straße (Flurstück 36/6) mit einer Knödellinie (östliche Grenze des Flurstücks 39) verbunden ist. Das Flurstück 36/6 befindet sich jedoch in Privatbesitz und stellt keine öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche dar, sodass angezweifelt wird, ob dies eine Straßenbegrenzungslinie im Sinne des BauGB darstellt. Die Abgrenzung zwischen MD 1 und MD 2 ist es ähnlich ungenau, hier ist zwar offensichtlich eine Abgrenzung durch das Straßenflurstück 14/10 gegeben, doch auch hier befindet sich das Flurstück in Teilen im Privatbesitz. Bei Privatbesitz ohne öffentliche Widmung besteht einerseits die Gefahr der „Umnutzung“ andererseits ist aus bauordnungsrechtlicher Sicht eine Anwendung des § 6 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ausgeschlossen. Ggf. ließe sich dies durch unterschiedliche Farbgebung der einzelnen MD-Flächen beheben. Inwieweit für dieses Flurstück eine öffentliche Widmung als Straßenverkehrsfläche besteht ist hier allerdings nicht bekannt.	Die Abgrenzung wird eindeutiger dargestellt. Das Flurstück 36/6 befindet sich zwar in Privatbesitz, die Flurstücke 36/5, 39 und 40 können aber nur hierüber erschlossen werden, sodass eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eingezeichnet wird. Um der Unschärfe Abhilfe zu verschaffen, wird das Gebiet MD 2 deutlicher abgegrenzt.
20.08	Im Allgemeinen ist die Farbwahl in Bezug auf die Darstellung als „Dorfgebiet“ (Planzeichenerklärung Nr.1) und als „öffentliche Verkehrsfläche“ (Planzeichenerklärung Nr. 6) sehr ähnlich und daher schlecht zu unterscheiden, denn die gewählten Farbnuancen unterscheiden sich nur marginal. Auf die in der Planzeichenverordnung gewählte mittelbraune Färbung für Dorfgebiete ist offenbar, wenn auch nicht nachvollziehbar aus welchen Gründen, verzichtet worden. Dies führt allerdings dazu, dass der Bebauungsplanentwurf schwerer zu lesen ist, als gewöhnliche Bebauungsplanentwürfe. Ich rege daher an eine entsprechende Anpassung der Darstellungen in Anlehnung	Die Farben werden eindeutiger unterschieden.

Nr. | Absender Pkt. | Hinweis		Umgang mit Äußerungen
	an die Planzeichenverordnung vorzunehmen, um eine übersichtlichere Darstellung zu ermöglichen.	
20.09	Zudem enthält der Bebauungsplanentwurf eine hellblaue, schräg verlaufende Schraffur, welche allerdings nicht in der Planzeichenerklärung definiert wird. Ich gehe davon aus, dass es sich dabei um die „Umgrenzung von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ handeln soll. Ich bitte daher um entsprechende Korrektur der Darstellung in der Planzeichenerklärung.	Wird ergänzt.
20.10	Die Festsetzung einer GRZ für Gebiete, die bereits bebaut sind, erweist sich in der Praxis oftmals als schwierig. Hier muss darauf geachtet werden, dass für Bestandsanlagen (Bestandbaugrundstücke im Sinne des BauGB) nicht durch eine Überplanung formell baurechtswidrige Zustände entstehen. Dies hätte zur Folge, dass zwar im Rahmen eines gegebenen Bestandschutzes kein Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde stattfinden würde, jedoch jede Umnutzung, Erweiterung oder jeder Ausbau nicht mehr möglich wären ohne ggf. das Mittel der Befreiung einzusetzen. Dies käme im schlimmsten Fall einem Bauverbot gleich (z.B. Im Unterdorf 31 oder 3). Hier gibt es sicherlich noch eine Vielzahl ähnlich gelagerter Grundstücke innerhalb des Planbereiches. Bei einer GRZ von 0,4 unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung 2.5 ergäbe sich eine Maximalversiegelung von 0,52 = 52%. Allein aus einer Luftbildbetrachtung ist auch ohne genau zu wissen was das Baugrundstück im Sinne des BauGB bzw. die Basiszahl nach § 19 Abs. 3 BauNVO ist, zu erkennen, dass es mehrere Grundstücke geben wird, die von einem solchen Planungsfehler betroffen sein werden.	Die Grundflächenzahl wurde aus dem vorhandenen Bestand herausgebildet und berücksichtigt die derzeitige Versiegelung auf den einzelnen Grundstücken. Planungsziel ist die Ermöglichung einer geordneten Entwicklung auch unter Natur- und Umweltaspekten. Ohne Festsetzung der GRZ wäre bauplanungsrechtlich von der höchstzulässigen GRZ von 0,6 auszugehen; die hierdurch möglichen zusätzlichen Eingriffe wären zu kompensieren. Dies widerspricht dem Planungsziel.
20.11	Im MD 3 fällt auf, dass anscheinend beabsichtigt ist, die Zahl der Wohneinheiten zu begrenzen, jedoch fehlt die entsprechende Angabe der Anzahl.	Wird korrigiert.

Nr. | Absender Pkt. | Hinweis		Umgang mit Äußerungen
20.12	Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 soll das Regelmaß von 50% unter Anwendung des § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO auf 30% reduziert. Deutlicher wäre die Formulierung dieser Festsetzung ggf. so: „Abweichend des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dürfen die Grundflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO nur um 30 % überschritten werden“.	Das Regelmaß von 50 % soll doch festgesetzt werden, so dass sich die Anregung erübrigt.
20.13	In Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 2.5 merke ich an, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um ein Baugebiet, welches auf der „grünen Wiese“ geplant, sondern um die Überplanung eines Gebietes handelt, welches bisher nach § 34 BauGB beurteilt wurde. Daher sind die Erschließungsstraßen zwar bereits vorhanden und bezüglich der Abwägung einfacher handzuhaben als in einem „neuen“ Baugebiet, dennoch ist zur Überprüfung der Festsetzung im Rahmen von Genehmigungsverfahren ein aussagekräftiger, vermasster, Straßenausbauplan erforderlich. Dieser sollte zum Bestandteil der Entwurfsbegründung gemacht werden und entsprechend mit der rechtskräftigen Urkunde auch in digitaler Form zur Verfügung gestellt werden (vergl. auch ÖBV § 5 vorletzter Absatz).	Die Straßen befinden sich seit langer Zeit schon in ihrem Endausbauzustand, sodass der geforderte Straßenausbauplan nicht notwendig und auch nicht vorhanden ist. Die Bezugspunkte verändern sich auch nach etwaigen Straßensanierungen nicht, da ein etwaiger Neubau der Straßen sich stets an dem baulichen Bestand orientiert. Die textliche Festsetzung 2.5 wird deutlicher formuliert.
20.14	In Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 3.4 kann festgehalten werden, dass es sich bei dieser um eine teilweise Ausschlussfestsetzung im Sinne des § 23 Abs.5 BauNVO handelt. Diese sollte zur rechtssicheren Anwendung auch so beschrieben werden. Als Beispiel gebe ich folgende Formulierung: „Die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO ist für Gebäude und bauliche Anlagen nach § 12 BauNVO allgemein zulässig, wenn die in Anspruch genommen Fläche nicht Teil des gekennzeichneten Überschwemmungsgebietes ist“.	Die textliche Festsetzung 3.4 entfällt und wird entsprechend der Anregung als neue textliche Festsetzung 5.1 geändert.
20.15	Die textliche Festsetzung Nr. 4 wirft zu Frage auf, ob das Grundstück nach Katasterdaten (Flurstück), oder grundbuchlich/privatrechtlich (als wirtschaftliche Einheit) im Sinne der NBauO (ggf. auch über Baulasten) definiert sein soll. Es sollte	Das Grundstück wird als wirtschaftliche Einheit verstanden, was im Bebauungsplan genauer definiert wird.

Nr. | Absender Pkt. | Hinweis		Umgang mit Äußerungen
	daher eindeutig definiert werden, ob das Grundstück nach NBauO oder BauGB festgelegt ist.	
20.16	Auch bei der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 handelt es sich um eine teilweise Ausschlussfestsetzung im Sinne des § 23 Abs.5 BauNVO. Diese sollte zur rechtssicheren Anwendung auch so beschrieben werden z.B.: „Die Anwendung des § 23 Abs.5 BauNVO ist für Gebäude und bauliche Anlagen nach § 14 BauNVO im Allgemein unzulässig“.	Siehe 20.14
20.17	Durch die textliche Festsetzung 6.2.1 sollen Wegeflächen (versiegelte Flächen im Sinne einer GRZ) bis zu 2 m Breite für zulässig erklärt werden, jedoch ohne die Angabe einer Maximalversiegelung. Um Diskussionen in der späteren Anwendung dieser Festsetzung zu entgehen, sollte hier ein maximaler Flächenwert mit festgesetzt werden. Genau definiert ist bisweilen nur, dass in dieser Parkanlage keine Gebäude (Überdachungen usw.) errichtet werden können.	Die textliche Festsetzung wird entfernt.
20.18	Die textliche Festsetzung 6.2.2 betrifft ausschließlich die Flurstücke 319/16, 322/32. Hier soll demnach eine naturnahe Gartenfläche angelegt und unterhalten werden. Die farbliche Darstellung dieser Fläche weist aus, dass es sich um nicht überbaubare Fläche handelt und in der Praxis somit keine Versiegelung im Sinne der GRZ möglich ist. Im Bestand (Luftbild) sind jedoch schon angelegt Wege (Versiegelung im Sinne der GRZ II) und ein Teich oder Pool ersichtlich. Im Sinne der Eindeutigkeit und dem Gleichbehandlungsgrundsatz sollten hier exakte Vorgaben getroffen werden.	Die bisherige textliche Festsetzung 6.2.2 wird entfernt.
20.19	<u>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT</u> In Bezug auf die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) sei zunächst gesagt, dass eine entsprechende Begründung zu den getroffenen Festlegungen bislang nicht existiert. Eine ÖBV ist ein gestalterisches Mittel aus dem Bauordnungsrecht und nur einer Abweichung nach § 66 NBauO zugänglich nicht aber Befreiungen nach 31 BauGB. Ein Einvernehmen bei einer Erteilung einer	Eine Begründung für die ÖBV wird der Begründung des B-Plans hinzugefügt.

Nr. | Absender Pkt. | Hinweis		Umgang mit Äußerungen
	Abweichung von gestalterischen Festsetzungen ist durch die Gemeinde rechtlich nicht vorgesehen. Dies bedeutet, dass meine Untere Bauaufsichtsbehörde allein entscheiden kann. Allein daher ist eine explizite Begründung und eine Detailschärfe unumgänglich um den Willen der planenden Gemeinde eindeutig nachvollziehen zu können. Unbegründete Festsetzungen führen in der Regel dazu, dass diese einer zu erteilenden Abweichung zugänglich sind.	
20.20	Des Weiteren ist bei den angegeben Farbgestaltungen sowie der zulässigen Dachneigungen bereits jetzt offensichtlich, dass diese nicht mit den Bestandsgebäuden übereinstimmen und sich bereits jetzt schon Ausnahmen im Geltungsbereich befinden (u.a. Im Unterdorf 18). Eine etwaige Begründung sollte den Bestand eindeutig darstellen und die bestehenden Ausnahmen zum gegenwärtigen Zeitpunkt festhalten. Nur so lässt sich zweifelsfrei entscheiden, welche Gebäude Bestandsschutz genießen oder in eine Abwägungsentscheidung zukünftig nicht einfließen. Eine diesbezügliche Dokumentation sollte im Rahmen der gemeindlichen Abwägung in der Entwurfsbegründung festgehalten werden. Ggf. sollten Ausnahmen bereits vorformuliert sein; beispielsweise für Vorhaben, die nicht von der öffentlichen Straße einsehbar sind. Der prägende Charakter des Bestandes muss eindeutig dargelegt werden, nur so lässt sich bauaufsichtlich eine Einhaltung der ÖBV durchsetzen.	Die Regelungen der Örtliche Bauvorschrift orientieren sich an den überlieferten baukulturellen Gegebenheiten der Altdorflage. Schon in der Vergangenheit wurde gegen die überlieferten Bauformen und Gestaltungen “verstoßen”, so dass es hier Ausnahmen gibt. Alle vorhandenen Gebäude besitzen Bestandsschutz. Die Regelungen der ÖBV betreffen das gewünschte künftige Ortsbild. Aufgrund der Ortsrandlage vieler Gebäude, vor allem aber um ein einheitliches Ortsbild zu wahren, sind Ausnahmen von straßenabgewandten Gebäudeteilen nicht planerisches Ziel, so dass die Regelungen der ÖBV überall auf den Grundstücken gelten.
20.21	In Bezug auf die Farbgebung wird durch § 2 der örtlichen Bauvorschrift die RAL Farbkarte 840-Hr herangezogen, also grundsätzlich nur Matte Farben (keine glänzenden) für Zulässig erklärt. Der Zusatz Zwischentöne sorgt regelmäßig für Einzelfallentscheidung. Im Allgemeinen ist eine Prüfung nach RAL Farben sehr misslich. Besser wäre zu beschreiben welche Putz-, Ziegel- und Holzverschalungsfarben zulässig sind. Welche Farbtöne gänzlich ausgeschlossen werden erweist sich in der Anwendung ebenfalls als sehr hilfreich. Dies würde im Übrigen	Es wird nicht mehr Bezug auf die RAL-Farbenkarte genommen, nur auf die gewünschten Farben an sich. Dadurch ergibt sich mehr Gestaltungsspielraum.

Nr. | Absender Pkt. | Hinweis		Umgang mit Äußerungen
	keine Negativplanung darstellen, sondern kann eine Form der Bewahrung vorhandener Strukturen sein.	
20.22	§ 4 der ÖBV steht nach hiesiger Auffassung im Widersprich zur textlichen Festsetzung 3.1. Wenn im MD nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, aber die ÖBV Reihenhäuser beschreibet (= Hausgruppen), ist dies nicht aufeinander abgestimmt und nur bei Bestandsgebäuden maßgeblich.	Die Reihenhäuser werden aus der ÖBV entfernt.
20.23	In Bezug auf § 5 der ÖBV stellt sich die Frage nach der Definition der Verkehrsflächen und inwieweit hier lediglich öffentlich gewidmete oder auch die bereits dargelegten privaten Verkehrsflächen (vergl. Flurstück 36/6 und 14/10 bzw. Anmerkung oben zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) mit eingeschlossen sein sollen.	§ 5 der ÖBV wird dahingehend konkretisiert, dass sowohl öffentliche als auch private Verkehrsflächen gemeint sind.
20.24	Unter einem Stakettzaun versteht man einen sogenannten aufrollbaren Zaun. Das Besondere am Staketenzaun ist es, dass die Einzelstaketten mit einem verzinkten Draht verbunden werden. Dieser verwendete Begriff kann zu Missverständnissen führen. Auch hier wäre hilfreich zu benennen was nicht erwünscht ist (z.B. Maschendraht, Doppelstabmatte mit Sichtschutzstreifen, WPC Zaune in Holzoptik usw.).	Die Annahme ist nicht richtig. Staketenzäune bestehen aus unterschiedlich breiten Holzlatten (Staketen), die in der Regel durch horizontale Holzlatten miteinander verbunden sind. Diese Art von Zäunen ist typisch für norddeutsche Ortslagen.
20.25	Die in Absatz 2 unter § 5 gewählte Formulierung „An den Grenzen zu Nachbargrundstücken" sollte präzisiert werden. Ein Beispiel hierfür wäre: „An den Grenzen zu übrigen, nicht von § 5 Abs. 1 dieser ÖBV gelegenen Nachbargrundstücken". Des Weiteren stellt sich die Frage, welchen Bezugspunkt die angesprochenen Zäune und Hecken aufweisen sollen.	Wird entsprechend der Anregung geändert.
20.26	<u>DENKMALSCHUTZ</u> Grundsätzlich bestehen gegen die Bestrebungen, die historisch gewachsene Dorflage von Wendhausen zu erhalten und	Die Baudenkmale werden entsprechend der Anregung in der Planzeichnung korrigiert.

Nr. | Absender Pkt. | Hinweis		Umgang mit Äußerungen
	behutsam den heutigen Ansprüchen anzupassen, aus denkmalrechtlicher Sicht keine Bedenken. In der zeichnerischen Darstellung der Baudenkmale haben sich jedoch Fehler eingeschlichen. So ist das als Denkmal ausgewiesene Objekt Im Unterdorf 29 seit 11.11.1992 aus dem Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landkreises Helmstedt entlassen. Die Objekte St.-Dionysius-Areopagita-Kirche mit Kirchhof, Schule (Im Unterdorf 4) und ehem. Pfarrwitwenstift (Im Unterdorf 6) sind als Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in die Liste der Kulturdenkmale des Landkreises Helmstedt eingetragen. Der Schutzstatus ist in Abschnitt B Punkt 3. der textlichen Festsetzungen und in Kapitel 6.3 der Begründung zu korrigieren. Die flächenmäßige Ausdehnung der Denkmalgruppe ist in der zeichnerischen Darstellung weiterhin gem. anhängendem Kartierungsauszug aus dem ADABweb zu ergänzen (Hinweis: in dem Kartenauszug ist das Objekt Im Unterdorf 29 als ehemaliges Denkmal ausgewiesen)	
20.27	In diesem Zusammenhang sei zudem angemerkt, dass gem. § 8 NDSchG Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn diese Maßnahmen das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigen. Regelmäßig trifft dies auf bauliche Anlagen auf benachbarten und auf gegenüberliegenden Straßenseiten befindlichen Grundstücken zu. Wegen der Fernwirkung der Kirche kann dies auch weiter entfernte Grundstücke in den entsprechenden Sichtachsen betreffen. Hier sind für die genannten Maßnahmen denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich. Die zuständige Denkmalschutzbehörde kann dabei auch andere als in der Örtlichen Bauvorschrift vorgegebene Ausführungen verlangen oder die Wahl der vorgegebenen Ausführungsalternativen einschränken. Dies ist in die ÖBV und Begründung entsprechend aufzunehmen.	Wird entsprechend der Anregung im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

Nr. | Absender Pkt. | Hinweis		Umgang mit Äußerungen
	Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass der beschriebene Sachverhalt auch auf die Gebäude entlang der Hauptstraße zutrifft, da hier das außerhalb des Planungsgebiets befindliche Schloss mit dem ehemaligem Domänenbetrieb den Schutzanspruch genießt. Unglücklich ist das Übergreifen der Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Hauptstraße Nord“ auf das südwestliche Plangebiet, da sich hier die hochwertigsten Baudenkmale der Ortslage befinden. Aus denkmalrechtlicher Sicht wäre eine Zusammenführung der beiden Bebauungspläne sinnvoll.	
20.28	<u>BODENSCHUTZ</u> Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplanentwurf. Im Plangebiet oder in nächster Nähe sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Dennoch ist es nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten archäologische Substanz zerstört oder angeschnitten wird. Die nächstbekannte Fundstelle befindet sich ca. 419 m in nordöstlicher Richtung entfernt. Dabei handelt es sich um eine mesolithische Fundstreuung, die beim Begehen des Feldes erfasst wurde. Das Plangebiet umfasst den historischen Ortskern, sodass bei Tiefbau- oder Erdarbeiten archäologische Substanz angeschnitten oder zerstört werden könnte.	./.
20.29	Daher sind alle Tiefbau- und Erdarbeiten rechtzeitig im Vorfeld, spätestens aber 14 Tage vor Beginn der Arbeiten, bei der Unteren Denkmalbehörde in meinem Hause (Ansprechpartnerin: Frau Palka unter der Durchwahl -2205 Email: agathe.palka@landkreis-helmstedt.de) anzuzeigen. Somit ist eine archäologische Begutachtung gewährleistet.	Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
20.30	Es greift § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Sollten bei zukünftigen Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in	Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr. | Absender Pkt. | Hinweis		Umgang mit Äußerungen
	Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich gegenüber der Unteren Denkmalbehörde in meinem Hause (Frau Palka, o.g. Kontaktdaten), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 0531/121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o. g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.	
20.31	<u>SONSTIGES</u> Ich gebe zudem bereits an dieser Stelle den Hinweis, dass ab sofort für Bebauungspläne die die Rechtskraft erlangt haben für die digitale Planauskunft keine analogen Planwerke mehr eingescannt werden, es wird hierfür ein Geotiff genutzt. Bei rechtskräftig gewordenen Neuaufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen bitte ich zum einen um Übergabe von herkömmlichen analogen Planwerken sowie um PDF´s von allen analogen Planwerken. Zum anderen um Übergabe von nachfolgend genannten digitalen Daten, die alle im Koordinatenreferenzsystem ETRS /UTM Zone 32N (EPSG 25832) vorliegen müssen: ein georeferenziertes, auf den Planumring beschnittenes Geotiff (d.h. keine Legende etc., keine weißen Flächen außerhalb des eigentlichen Planes), ein digitaler Planumring des Plans entweder als DXF/DWG oder Shape sowie den Plan im Format X-Plan GML (derzeit noch nicht zwingend). Als Datenträger sollte hierfür eine CD-ROM bzw. DVD verwendet werden. Bei technischen Rückfragen stehen Herr Billmann und Herr Popovich unter der 05351/121-2504 zur Verfügung. Für zukünftig geplante Aufstellungen von Bauleitplänen und deren Änderungen bitte ich zu beachten, dass die Gemeinde als Auftraggeber von Planungsbüros, die entsprechenden digitalen Daten-Formate zum Vertragsinhalt macht.	./.

Nr. | Absender Pkt. | Hinweis		Umgang mit Äußerungen
	Erst bei einer fehlerfreien Lieferung der digitalen Daten sollte die Leistung als erfolgreich erbracht gelten.	
21 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Braunschweig, Schreiben vom 14.07.2022		
21.01	Die Belange der Landwirtschaft sind hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltungen, Gebäudeabmessungen und Einfriedungen zu berücksichtigen. Landwirtschaftliche Gebäude stellen heute andere Anforderungen an Größe und Form, als das noch vor 50 oder 100 Jahren der Fall war. Insofern können sich heutige landwirtschaftliche Gebäude, wenn sie den betriebswirtschaftlichen Erfordernissen genügen sollen, nur bedingt in das Ortsbild einfügen. Bei der Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude ist eine Dachneigung von 8 – 20 % je nach Nutzungsart des Gebäudes üblich (z.B. Lagerhallen, Anbauten, Ställe). Auch werden landwirtschaftliche Gebäude, die im Einzelfall Bauhöhen von mehr als 10 m aufweisen können, nutzungsbedingt vielfach mit Metallfassaden ausgeführt (z.B. Hallen, Getreidesilos). Die Einfriedungen müssen den landwirtschaftlichen Erfordernissen in Bezug auf Haltbarkeit, Belastungsfähigkeit, Ausgestaltung, Bezahlbarkeit und Höhe entsprechen, auch vor dem Hintergrund, dass die landwirtschaftlichen Hofstellen i.d.R. raumgreifend bzw. überproportional groß sind. Um Entwicklungseinschränkungen zu vermeiden ist eine Freistellung von den Gestaltungsvorgaben für die landwirtschaftlichen Betriebe erforderlich. Wir können somit dem Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nur zustimmen, wenn landwirtschaftliche Hofstellen bzw. Gebäude von den Vorgaben ausgenommen werden bzw. wenn hierzu andernfalls einzelfallbezogene Ausnahmegenehmigungen geschaffen werden.	Es werden durch die Örtliche Bauvorschrift analog für die gewerblichen Betriebe auch für landwirtschaftliche Betriebe keine Einschränkungen gesehen, sodass weitere Ausnahmen von den Regelungen der ÖBV nicht stattgegeben wird.
25 Forstamt Wolfenbüttel, Schreiben vom 20.06.2022		
25.01	Nachrichtlich weise ich darauf hin, dass laut Luftbildanalyse 2 Bereiche, die sich zur Schunter hin anschließen, mit Waldbäumen bestockt sind.	Wird im Rahmen des Umweltberichtes geprüft.

Nr. | Absender Pkt. | Hinweis		Umgang mit Äußerungen
	Mit Flächengrößen von ca. 0,2 bzw. 0,4 ha haben die Bestände die erforderlichen Mindestgrößen und erfüllen sehr wahrscheinlich die geforderten Eigenschaften für Wald. Nach Waldrecht sind Waldflächen zu erhalten, ferner soll Bebauung Mindestabstände zu Wald einhalten (siehe RROP).	
26 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Wolfenbüttel, Schreiben vom 13.07.2022		
26.01	Der o.a. Bebauungsplanentwurf weist ein Baugebiet östlich der Landesstraße 635 im Abschnitt 90, außerhalb und innerhalb der für Wendhausen festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen (00-Grenze) aus. Diese befindet sich in dem Bereich bei Station 165 im Abschnitt 90 der Landesstraße. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen und die Landesstraße. Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Ortsdurchfahrtsgrenze wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
26.02	Die Bauverbotszone gemäß § 24 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) ist in den Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB einzutragen. Nach dem NStrG dürfen Hochbauten entlang der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20,00 m - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - nicht errichtet werden. Es ist durch geeignete textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen sicherzustellen, dass nach der NBauO in der vorerwähnten Bauverbotszone auch genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Werbeanlagen nicht errichtet werden dürfen. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges sind unzulässig. Die Baugrenze ist diesbezüglich im Bereich der freien Strecke anzupassen.	Die Bauverbotszone wird gem. § 9 (1) Nr. 1 in den Bebauungsplan eingetragen.
26.03	Entlang der freien Strecke der Landesstraße ist ein Zu- und Ausfahrtsverbot zum ausgewiesenen Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des	Der Anregung wird gefolgt.

Nr. | Absender Pkt. | Hinweis		Umgang mit Äußerungen
	fließenden Verkehrs auf der Landesstraße in den Bebauungsplan einzutragen. Zur Verdeutlichung bitte ich darum, die o.a. OD-Grenze in den Bebauungsplanentwurf einzutragen.	
26.04	Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen. Ich bitte Sie jedoch die Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen ggf. erforderlich sind, mit genauen Angaben zur Lage (Gemarkung, Flur, Flurstück) zu kennzeichnen und in der Übersicht zum Geltungsbereich mit darzustellen. Eine Betroffenheit mit eigenen Kompensationsmaßnahmen muss geprüft werden können.	./.
26.05	Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o. a. Bebauungsplanentwurf in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.	./.
28 NLWKN-Betriebsstelle Süd, Braunschweig, Schreiben vom 15.06.2022		
28.01	Nach Durchsicht der von Ihnen vorgelegten Planunterlagen wurde festgestellt, dass innerhalb der genannten Ortslage die von der NLWKN-Betriebsstelle Süd als TÖB zu vertretenden Belange wie Messeinrichtungen zur Bestimmung der Menge und Güte des Grundwassers bzw. an Oberflächengewässern und landeseigene Anlagen sowie Flächen im Besitz des NLWKN von den Planungen nicht betroffen sein werden. Eine fachliche Stellungnahme erübrigt sich somit.	./.
28.02	Es wird aber darum gebeten, den Text der Begründung auf S. 9 zu berichtigen. Im Kapitel 2.4 „Hochwasserschutz“ – Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet wird in Satz 1 fälschlicherweise angeführt, dass der Landkreis Helmstedt die Neuberechnung und Vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes (ÜSG) Schunter durchgeführt hat. Da sowohl die Beauftragung der hydraulischen Ermittlung sowie die anschließende Vorläufige Sicherung des ÜSG Schunter von der Betriebsstelle Süd des NLWKN veranlasst wurde, muss der	Der Anregung wird gefolgt.

Nr. | Absender Pkt. | Hinweis		Umgang mit Äußerungen
	Begründungstext entsprechend überarbeitet werden.	
30 Regionalverband Großraum Braunschweig, Braunschweig, Schreiben vom 13.07.2022		
30.01	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Unterdorf Wendhausen" ist in weiten Teilen als überschwemmungsgefährdet anzusehen. Die intensive Auseinandersetzung mit dem Belang Hochwasserschutz wird daher begrüßt. Ergänzend weise ich auf die seit 1. September 2021 geltende Verordnung über den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz hin. Hier ist insbesondere Festlegung II.3. zu Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten relevant, da es sich bei dem beplanten Bereich in Teilen um ein solches Risikogebiet handelt.	Es wird eine neue textliche Festsetzung eingefügt: “Im Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets nach § 78b WHG dürfen gemäß der „Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021, S. 4 Punkt II.3 (G)“ bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, nicht errichtet werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG.”
34 Vodafone Deutschland GmbH, Langenhagen, Schreiben vom 11.07.2022		
34.01	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	./.
36 Wasserverband Weddel-Lehre, Cremlingen, Schreiben vom 13.07.2022		
36.01	Der Wasserverband hat keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Wir weisen lediglich darauf hin, dass die bestehenden Leitungen und Kanäle mit einem Wurzelschutz/Flüssigboden geschützt werden müssen.	Wird als Hinweis aufgenommen.

Nr. | Absender Pkt. | Hinweis		Umgang mit Äußerungen

HINWEISE UND ANREGUNGEN GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB (ÖFFENTLICHKEIT, BÜRGERINNEN)

Ö1 Private Stellungnahme vom 08.06.2022		
Ö1.01	Die Bebauung (Cubus am Spielplatz) im Lageplan entsprechen nicht dem Bestand, da es sich um einen alten Kartenauszug handelt.	Es wurde eine Planunterlage in der aktuellen vorhandenen Version gewählt. Nicht eingemessene Neubauvorhaben sind hier möglicherweise noch nicht enthalten.
Ö1.02	Die Baugrenzen des Flurstückes 30/3 sind so nicht nachvollziehbar und lassen dort praktisch keine Bebauung mehr zu.	Die Baugrenzen wurden auf dem Flurstück 30/3 entfernt, da das Flurstück ohnehin teilweise im ÜSG liegt.
Ö1.03	Warum gibt es im Bereich MD 3 keine Vorgabe zu Geschossigkeit (Sonst überall II)? Wofür steht die Abkürzung WE? (Eine Wohneinheit?)	Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird in den Bebauungsplan eingetragen.
Ö1.04	Die Festsetzung „3.4 Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nach § 12 BauNVO ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, aber nicht in den gekennzeichneten Überschwemmungs- und Risikogebieten für Hochwasser.“ verhindert praktisch bei etlichen Grundstücken (z.B. 15/1) bei einem Neubau oder einer Erweiterung die Einhaltung der Festsetzung 3.3. Wie wird vorgegangen, wenn sich im Bestand dort schon Stellplätze außerhalb der Baugrenzen befinden? (15/1, 30/3,30/2…)?	Die TF 3.4 wird dahingehend geändert, dass überall im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nach § 12 BauNVO zulässig ist. Bereits existierende Stellplätze haben Bestandsschutz.
Ö1.05	Das mehrfach angesprochene Thema Breite von Zufahrten wurde nicht aufgenommen.	Aufgrund des gewachsenen Bestandes wird keine Beschränkung für die Breite der Grundstückszufahrten vorgenommen.
Ö1.06	Werden für die Festsetzung „3.2 Je 300 m² Grundstückfläche ist eine Wohneinheit“ nur die Flächen im Geltungsbereich oder bei größeren Flurstücken auch Flächen außerhalb des Geltungsbereichs mit angesetzt? Beispiel Flurstück 19/2	Die Festsetzung gilt nur für die überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen des Geltungsbereiches.
Ö1.07	Auch das abweichend von der letzten uns bekannten Variante die Flurstücke 319/16 und 322/32 nun eine naturnahe Gartenfläche wird, ohne das darüber gesprochen wird, ist sehr unglücklich. Zählt ein Swimming-Pool eigentlich als naturnah?	Die textliche Festsetzung wird gestrichen.

Nr. | Absender Pkt. | Hinweis		Umgang mit Äußerungen
	Passt diese Festsetzung überhaupt zum Bestand? Wäre nicht eher der Pfarrgarten eine naturnahe Gartenfläche?	
Ö1.08	Die Festsetzung „5.1 Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO ist nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“ ist aufgrund der Tatsache, dass sich außerhalb der Baugrenzen im Bestand bereits Nebenanlagen (z.B. Terrassen an und losgelöst vom Gebäude, Mistplatte an Reithalle Kühnel etc.) befinden hätte vorher mal diskutiert werden können bzw. vom Fachplaner erörtert werden. Fallen Terrassen/ Balkone überhaupt unter den Punkt Nebenanlagen?	Befinden sich bereits Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der neuen Baugrenzen, haben diese Bestandsschutz. Nach Satzungsbeschluss des B-Plans ist die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sind Terrassen eindeutig von Gebäuden zu trennen, handelt es sich um Nebenanlagen, sind sie angebaut, gehören sie wie Balkone zur Hauptanlage.
Ö1.09	Bei zwei mir bekannten historischen Fachwerkhäusern (Beese Nr 17., Kühnel Nr. 57) ist ein gelblicher/sandsteinfarbener Klinker verbaut. Dieser Farbton sollte dann ja eigentlich auch beim Neubau zulässig sein	Der Farbton wird für zulässig erklärt.
Ö1.10	Trotz mehrfacher Rückfrage (u.a. beim Bauausschuss am 17.05, Ortsrat am 09.05. …) meinerseits steht leider immer noch eine Stellungnahme der Gemeinde aus, wie damit umgegangen wird, wenn die Stellungnahme der UWB ist, dass Sie keine Einwände gegen die vorgelegte Planung haben, da der jetzige Planungsstand ja praktisch einer möglichen Maximalforderung der UWB gleichkommt (Baugrenzen = ÜSG- Grenzen) und das Risiko besteht, dass mit der jetzigen Beteiligung Fakten geschaffen werden, die zum Nachteil der Einwohner sind. Besonders, da die Gemeinde der Festsetzung des ÜSG im Innenbereich ja eigentlich widersprochen hat.	Die Gemeinde Lehre hat am 10.03.2022 schriftlich der Festsetzung der Überschwemmungsgebietsgrenze innerhalb von Siedlungsflächen des Flächennutzungsplans und im Geltungsbereich bestehender oder in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne widersprochen. Ansonsten siehe Ö1.02. Um dem Hochwasserschutz dennoch Genüge zu tun und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht zu werden, werden dazu textliche Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise getroffen, die dazu dienen, dass Bauvorhaben so errichtet werden müssen, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebiets zugrunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.
Ö2 Private Stellungnahme vom 12.06.2022		
Ö2.01	Könnte bitte auch bei der nächsten Ortsratssitzung erläutert werden, wie mit Bestandshecken umgegangen wird, die bereits höher als 1,20 m (an öffentlichen Flächen) sind oder keine heimischen standortgerechten Laubhölzer sind. Im Bestand sind vorwiegend Nadelhölzer (Tuja/Eibe), Flieder und	Alle bestehenden Hecken genießen Bestandsschutz.

Nr. | Absender Pkt. | Hinweis		Umgang mit Äußerungen
	Kirschlorbeer vorhanden, die dem Kriterium einheimisch (bis auf Eibe) nicht unbedingt entsprechen. Meiner Meinung nach sollte ein Sichtschutz (bzw. auch Lärmschutz) in Form einer Hecke zu öffentlichen Straßen möglich sein.	Die zulässige Höhe für Hecken entlang von Verkehrsflächen wird auf 2 m erhöht.
Ö3 Private Stellungnahme vom 12.06.2022		
Ö3.1	Ich beantrage die Neufestsetzung der im Vorentwurf des B-Plans "Im Unterdorf Wendhausen" vom 09.06.2022 für das Flurstück Wendhausen Flur 1 Flurstück 30/3 (Im Unterdorf 16) definierte Baugrenze unter Berücksichtigung/ Einbeziehung der vorhandenen Bebauung und des vorhandenen Stellplatze. Die Baugrenze soll wie auch bei vergleichbaren Grundstücken an den Bestand angepasst werden.	Die Gemeinde Lehre hat am 10.03.2022 schriftlich der Festsetzung der Überschwemmungsgebietsgrenze innerhalb von Siedlungsflächen des Flächennutzungsplans und im Geltungsbereich bestehender oder in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne widersprochen. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die städtebauliche Entwicklung Wendhausens nicht durch die Verordnung eingeschränkt werden darf. Die Baugrenzen werden daher so geändert, dass sie die städtebauliche Entwicklung des Altdorfbereiches unterstützen. Um dem Hochwasserschutz Genüge zu tun und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht zu werden, werden dazu textliche Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise getroffen, die dazu dienen, dass Bauvorhaben so errichtet werden müssen, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebiets zugrunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Nr. | Absender Pkt. | Hinweis		Umgang mit Äußerungen

HINWEISE OHNE ZU BERÜCKSICHTIGENDE ANREGUNGEN

00 BIL, Abfrage vom 16.06.2022		
00.01	Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Bauanfrage eingestellt. Der Status Ihrer Anfrage hat sich geändert. Teilnehmer: PLEdoc GmbH (Beauskunftung für Open Grid Europe, GasLINE (Solotrassen), Ferngas Netzgesellschaft (Netzgebiet Nordbayern), MEGAL, TENP, METG, NETG, Kokereigasnetz Ruhr), Uniper Energy Storage (hier Speicherstandorte Epe, Eschenfelden und Krummhörn)) Telefonnummer: +49-201-3659-500 E-Mail: netzauskunft@pledoc.de Status: Beantwortet Kommentar: Bitte beachten Sie unbedingt unsere beigefügte Stellungnahme! Betroffenheit: Nicht betroffen	./.
05 Bundespolizeidirektion, Hannover, Schreiben vom 16.06.2022		
05.01	Die Belange der Bundespolizeidirektion Hannover werden durch Ihr Vorhaben in dem oben genannten Bereich nicht berührt.	./.
14 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Lüneburg, Schreiben vom 05.07.2022		
14.01	Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.	./.
15 Harzwasserwerke, Hildesheim, Schreiben vom 14.06.2022		
15.01	Die Harzwasserwerke GmbH betreiben im markierten, genannten Planbereich keine Trinkwasserleitungen. Anlagen und Planungsabsichten der Harzwasserwerke GmbH sind von der oben genannten Maßnahme nicht betroffen.	./.

Nr. | Absender Pkt. | Hinweis		Umgang mit Äußerungen
16 htp GmbH, Hannover, Schreiben vom 14.06.2022		
16.01	In dem angezeigten Bereich sind von htp keine Leitungen vorhanden oder geplant.	./.
31 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Screiben vom 17.06.2022		
31.01	Seitens des Gewerbeaufsichtsamts Braunschweig werden keine Vorschläge zum Bebauungsplan vorgetragen.	./.
32 TenneT TSO GmbH, Lehrte, Schreiben vom 15.06.2022		
	Das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	./.
33 Unterhaltungsverband Schunter, Königslutter am Elm, Schreiben vom 21.06.2022		
33.01	Der UV Schunter hat keine Bedenken.	./.
IV1 Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V., Schreiben vom 08.07.2022		
IV1.01	Da durch die Planungen keine landwirtschaftlichen Belange betroffen werden, bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.	./.
U6 Landesjägerschaft Niedersachsen e.V., Hannover, Schreiben vom 27.06.2022		
U6.01	Seitens der Landesjägerschaft Niedersachsen werden nach eingehender Abstimmung vor Ort gegen das oben näher bezeichnete Vorhaben keine Einwände erhoben.	./.