

Urschrift

Begründung

zum Bebauungsplan „Horst I“ in der Gemeinde Wesendorf, OT Westerholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf. Nach den Darstellungen des noch wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Gifhorn von 1985 ist die Samtgemeinde Wesendorf dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Samtgemeinde Wesendorf hat die Aufgaben eines Grundzentrums zu erfüllen. Sie hat darüber hinaus die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zuerkannt bekommen.

In der Darstellung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 1994 ist die Samtgemeinde Wesendorf ebenfalls dem ländlichen Raum zuzuordnen.

Die ländlichen Räume sind entsprechend der angestrebten Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes so zu entwickeln, daß ihre

- Entwicklungspotentiale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt,
- Siedlungsstruktur und Infrastruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt,
- naturräumlichen Potentiale und ökologischen Funktionen nachhaltig gesichert und verbessert

werden.

Diese Vorgaben aus dem LROP werden als verbindliche Festlegungen im z. Zt. in der Aufstellung befindlichen RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig zu übernehmen sein. Der OT Westerholz der Gemeinde Wesendorf ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere auch Grünlandnutzung. Eine große Anzahl der Bevölkerung findet ihren Arbeitsplatz im nahegelegenen Volkswagenwerk in Wolfsburg. Der OT Westerholz der Gemeinde Wesendorf ist über die L 286 sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Autobahnanschluß besteht in Wolfsburg an die A 39.

Der OT Westerholz der Gemeinde Wesendorf hat zur Zeit ca. 501 Einwohner.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Vorliegender Bebauungsplan wird zum größten Teil aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Wesendorf (8. Änderung) entwickelt. Zu einem geringen Teil - im nördlichen Bereich bzw. auf dem landwirtschaftlichen Grundstück im südwestlichen Bereich - ist eine Flächennutzungsplandarstellung bisher nicht vorhanden. Die Samtgemeinde Wesendorf wird für diesen Bereich eine entsprechende Korrektur bzw. Ergänzung in ihrem Flächennutzungsplan vorneh-

men. Da aus städtebaulichen Gründen eine geringfügige Überschreitung der Flächennutzungsplandarstellung jedoch notwendig wird, geht die Gemeinde davon aus, daß dieser Bebauungsplan nach wie vor als „entwickelt“ angesehen werden kann.

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

Da dem OT Westerholz der Gemeinde Wesendorf keine besonderen Entwicklungsaufgaben nach landesplanerischen Zielvorgaben zugestanden worden sind, soll durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dafür gesorgt werden, daß der aus der Eigenentwicklung der Bevölkerung entstehende Bedarf an Bauflächen nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ausreichend gedeckt wird. Zur Zeit sind für den Ortsteil Westerholz keine Grundstücke mehr verfügbar. Daher wird die Gemeinde Wesendorf ihrer gesetzlichen Verpflichtung aus den Bestimmungen des BauGB nachkommen und diesen Bebauungsplan aufstellen, um damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen. Somit kommt die Gemeinde Wesendorf ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach, für die Eigenentwicklung der Bevölkerung in ausreichendem Maße Bauland durch planungsrechtliche Schritte verfügbar zu machen. Durch den Bebauungsplan sollen ca. 15 neue Baugrundstücke geschaffen und bereits bebaute Grundstücke, die z. Zt. noch dem Außenbereich als Splittersiedlung zuzuordnen sind, planungsrechtlich abgesichert werden.

1.3 Planinhalt/Begründung (Dorfgebiet, § 5 BauNVO)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf sind für das in Rede stehende Gebiet „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches hat die Gemeinde ihre verbindliche Bauleitplanung aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Mit Rücksicht auf den vorhandenen Bestand in der Nachbarschaft, auf die ländliche Lage, die Bedürfnisse des Wohnens im ländlichen Raum und der Landwirtschaft wird das gesamte Baugebiet als „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Als Bauweise wird das eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhaus in offener Bauweise mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Die Geschosßflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Die Gemeinde kommt somit den Vorgaben des Baugesetzbuches nach, wonach mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden „sorgfältig und sparsam“ umgegangen werden soll (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die gewählte Bauweise als eingeschossiges Einzel- bzw. Doppelhaus in offener Bauweise wird damit begründet, daß das freistehende Einzelhaus sowie das Doppelhaus für den OT Westerholz der Gemeinde Wesendorf landschaftscharakteristisch ist. Die Festsetzung der GRZ und der GFZ wird durch die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung begründet.

Die Gemeinde nutzt die Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung nach § 1 Abs. 5 einzelne, nach § 5 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen auszuschließen. Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 zulässigen Tankstellen werden nicht zugelassen. Das wird damit begründet, daß Tankstellen an dieser Stelle des OT Westerholz sich auf das

Baugebiet störend auswirken würden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten - § 5 Abs. 3 BauNVO) werden nicht zugelassen.

Mit diesen Festsetzungsregelungen ist gewährleistet, daß ein Baugebiet entsteht, das durch eine ruhige Lage gekennzeichnet ist und auch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung einschließlich der bereits vorhandenen baulichen Anlagen in ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt bzw. einschränkt.

Durch die Festsetzung einer Baugrenze parallel zur vorhandenen Straßenbegrenzungslinie mit einem Abstand von 5,00 m und zur Grenze des Plangeltungsbereiches werden überbaubare Flächen festgesetzt, die eine großzügige bauliche Nutzung im gesamten Baugebiet zulassen. Falls eine bauliche Nutzung hinter den bereits bestehenden baulichen Anlagen beabsichtigt ist, kann durch entsprechende Grundstücksteilungen auch „rückwärtige Bebauung“ zugelassen werden. Dabei ist dann die Erschließung dieser Grundstücke privatrechtlich durch Baulast oder durch eine grundbuchliche Dienstbarkeit zu regeln.

- Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung des neuen Baugebietes erfolgt durch die bereits vorhandene Straße "Horst", die z. Zt. noch als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg gesehen werden muß. Bei Realisierung des Bebauungsplanes wird diese öffentliche Verkehrsfläche bedarfsgerecht so ausgebaut, daß die Baugrundstücke ordnungsgemäß an das Straßennetz des OT Westerholz angebunden werden. Dabei ist auch den Belangen des landwirtschaftlichen Verkehrs Rechnung zu tragen. Soweit erforderlich, wird auch beim technischen Ausbauplan die Herstellung eines Bürgersteiges mit berücksichtigt. Für den öffentlich ruhenden Verkehr werden dann an geeigneter Stelle Parkbuchten hergestellt werden. Die Nutzer der Baugrundstücke werden die nach der NBauO erforderlichen Stellplätze auf ihren Grundstücken nachweisen müssen.

Die Straße „Horst“ mündet etwa bei km 20,000 + 14 in die Landesstraße 286 und damit außerhalb der bei km 20,000 festgesetzten Ordsdurchfahrtsgrenze ein. Daher ist hier noch ein Bereich festzusetzen, der auf der Grundlage des Nds. Straßengesetzes als Bauverbotszone von Bebauung freizuhalten ist. Außerdem sind hier im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße Flächen festzusetzen, die von jeglicher Sichtbehinderung 0,80 m über Straßenkrone der klassifizierten Straße freizuhalten sind (Sichtdreiecke).

- Berücksichtigung des Nieders. Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der baulichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, daß für Kleinkinder bis 6 Jahre ausreichend Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken vorhanden sind.

Darüber hinausgehende Spielmöglichkeiten sollen nicht geschaffen werden, da durch die Ortsrandlage des Baugebietes genügend Entfaltungsmöglichkeit für die Kinder in der freien Landschaft gegeben ist.

- Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Durch die vorhandene Erschließungsanlage können alle Grundstücke an den Abfahrtagen durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr direkt angefahren werden. Sollten sogenannte „rückwärtig bebaute Grundstücke“ gebildet werden, die nur über eine private Zufahrt verkehrlich an die Straße „Horst“ angebunden werden, so haben die Nutzer dieser

Grundstücke ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen dort bereit zu stellen, 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 und Erdgas vorgesehen.

Die häuslichen Abwässer werden über die Trennkanalisation der Samtgemeinde Wesendorf der vorhandenen Kläranlage zugeführt und dort gereinigt.

Das auf den Hausgrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden.

Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb der Straßentrasse, im unbefestigten Seitenraum, zur Versickerung gebracht. Dies ist beim technischen Ausbau der Erschließungseinrichtung entsprechend zu berücksichtigen.

- 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 brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

- Grünflächen

Im Bereich dieses Bebauungsplanes sind bisher nur die Seitenräume der vorhandenen Fahrbahn als Grünflächen, die keine besondere ökologische Bedeutung haben, vorhanden. Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, soweit sie nicht auf den bereits bebauten Grundstücken als Hausgärten vorhanden sind.

Beim Ausbau der Straße „Horst“ wird darauf zu achten sein, daß im öffentlichen Verkehrsbereich einzelne Bäume der potentiellen Vegetation in entsprechender Größe angepflanzt werden. Dabei sollte die hier im OT Westerholz noch besonders häufig anzutreffende Eiche den Vorzug gegenüber anderen Baumarten erhalten. Bei der Länge der Straße sollten mindestens 15 Eichen mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm (gemessen 1,0 m über dem Erdboden) gepflanzt werden.

Darüber hinaus wird am Rande des Plangeltungsbereiches ein Pflanzstreifen mit Pflanzbindung festgesetzt, der zum Einen den besseren Übergang in die freie Landschaft sicherstellen soll und zum Anderen als Ausgleichsfläche dient.

- Landschaftspflege/Umweltbelange

Bei dem gesamten Plangebiet handelt es sich, bis auf die bereits bestehenden Hausgärten, um bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen.

Dadurch daß diese Flächen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden erfolgt eine gewisse ökologische Aufwertung.

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Naturhaushalt entsprechend § 7 des Nds. Naturschutzgesetzes (NNatG) 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. Diese Aussagen treffen jedoch nur dann zu, wenn durch den Bebauungsplan ein wesentlicher Eingriff in den Naturhaushalt stattfindet. Das ist bei dem Bebauungsplan „Horst I“ aber nicht der Fall.

Für eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung ist ein über den vorhandenen Zustand hinausgehender Bedarf nicht gegeben. Dadurch wird keine zusätzliche Versiegelung im Bereich der öffentlichen Straße erforderlich und es braucht auch hierfür kein Ausgleich geschaffen werden.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Nettobaulandfläche von ca. 30.000 m².

Bei einer vorgesehenen GRZ von 0,4 wird maximal eine Fläche von ca. 18.000 m² durch die Bebauung und durch Nebenanlagen und Grundstückszufahrten sowie Terrassen ($0,4 + 0,2 = 0,6$) versiegelt.

Erfahrungsgemäß wird jedoch die maximal zulässige GRZ nicht ausgenutzt. Daher wird angenommen, daß durch Überbauung ca. 15.000 m² versiegelt und damit dem Naturhaushalt auf Dauer entzogen werden.

Obwohl die Gemeinde der Auffassung ist, das durch die geplanten Baumaßnahmen gegenüber der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kein wesentlicher Eingriff in den Naturhaushalt stattfindet, werden Pflanzstreifen mit einer Pflanzbindung an den Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur freien Landschaft hin und entlang der L 286 festgesetzt. Innerhalb diese Pflanzstreifens sind standortgerechte, heimische Gehölze, wie z. B. Eichen, Winterlinden, Kastanien, Ahorn, Buche als Bäume und Hasel, Schlehe, Hundsrose, Schneeball, Holunder, Weißdorn als Sträucher anzupflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Für die Bäume gilt die Bindung, daß pro 30 m² Pflanzfläche ein Baum in einer Größe von 10 bis 12 cm Stammumfang (gemessen 1,0 m über dem Erdboden) gepflanzt werden soll. Für die Sträucher gilt, daß auf 1 m² Pflanzfläche ein Strauch gepflanzt werden soll. Die Sträucher sind jeweils in Gruppen von 3 Pflanzen anzupflanzen. Es sind mindestens 3 verschiedene Straucharten zu pflanzen.

Darüber hinaus ist auf den Baugrundstücken je angefangene 100 m² versiegelte Fläche ein standortgerechter Baum wie oben beschrieben anzupflanzen. Für einen Laubbaum können auch wahlweise 3 Obstbäume angepflanzt werden.

Durch diese vorgesehenen Maßnahmen ist nach Auffassung der Gemeinde der mögliche Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen. Ersatzmaßnahmen bedarf es daher nicht.

- 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.

- Militärische Altlasten

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt in einem Bereich, in dem Altmunition vermutet wird.

Zu diesem Problem ist die Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen besonders zu beteiligen. Die von dieser Dienststelle gegebenen Hinweise werden genauestens zu beachten sein.

- Vorhandene Anlagen (Ölförderung, Gasversorgung)

Auf dem Flurstück 79/15 befindet sich eine Erdölförderanlage der Fa. RWE-DEA Betriebsstätte Hohne mit der Bezeichnung We 40. Innerhalb eines Schutzbereiches mit einem Radius von 30 m dürfen hier bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Nach Rücksprache mit der Fa. RWE-DEA in Hohne wird die Förderung jedoch in Kürze eingestellt werden. Die Fa. RWE-DEA wird den genauen Zeitpunkt der Einstellung der Förderung der Gemeinde im Beteiligungsverfahren mitteilen. Nach Einstellung der Förderung wird nur noch ein Schutzbereich mit einem Radius von 5,00 m einzuhalten sein.

Von der Förderstelle führt eine unterirdische Erdölleitung nach Norden. Beidseitig der Leitungstrasse ist ein Schutzstreifen von 2,00 m von Bebauung und Bewuchs mit tiefwurzelnden Bäumen freizuhalten. Das gleiche gilt für die vorhandene Erdgasleitung der Salzgitter Ferngas AG, die im Bereich des Flurstückes 4/4 von Süden kommend das Plangebiet durchkreuzt.

- Immissionsschutz

Da die Außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und als Nutzungsart „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO festgesetzt wird, kann davon ausgegangen werden, daß unzulässige Störungen aus den angrenzenden Bereichen auf das Baugebiet nicht zu erwarten sind. Besondere Vorkehrungen gegen unzulässige Störungen brauchen daher in die Planüberlegungen der Gemeinde nicht einbezogen werden.

-Gewässerschutz

Im Osten grenzt der Plangeltungsbereich an ein Gewässer III. Ordnung an. Nach der „Verordnung des Landkreises Gifhorn zur Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung“ ist ein mindestens 5,00 m breiter Räumstreifen entlang des Gewässers ständig frei zu halten. Eine Rücksprache mit dem Aller-Ohre-Verband, Herrn Kohrs hat ergeben, daß keine Bedenken dagegen bestehen, diesen Räumstreifen außerhalb des Plangeltungsbereiches, an der östlichen Seite des Gewässers (in Fließrichtung linksseitig) auf der hier vorhandenen Ackerfläche ständig freizuhalten. Allerdings nur unter der Voraussetzung, das innerhalb des Plangeltungsbereiches sichergestellt wird, daß in einem Bereich von 5,00 m keine bauliche Anlagen errichtet werden können. Diese Bedingung wird durch die Festsetzung einer „Pflanzbindung“ erfüllt.

1.4 Hinweise aus der Fachplanung

Bergamt Celle - vom 09.11.1995

Nach meinen Unterlagen befindet sich das o.g. Plangebiet in dem Erdölfeld Wesendorf der RWE-DEA AG. Weiterhin ist die Erdgasleitung von Wesendorf nach Gifhorn der Ferngas Salzgitter GmbH durch Ihr Vorhaben betroffen.

Nach den bergrechtlichen Vorschriften ist bei Erdölbohrungen innerhalb geschlossener Ortschaften ein Abstand von 60,00 m und bei Einzelbebauung von 30,00 m einzuhalten.

Verfüllte Förderbohrungen dürfen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5,00 m freizuhalten. Anderenfalls ist das Bergamt zu hören.

Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tief wurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten.

Nähere Angaben, die Ihnen von der Ferngas Salzgitter GmbH und der RWE-DEA AG zugehen werden, bitte ich zu beachten. Weiterhin bitte ich Sie, bei zukünftigen Bauleitplanungen die RWE-DEA AG, Förderbetrieb Hohne, Hohnhorster Straße 2, 29362 Hohne, in Ihren Verteiler mit aufzunehmen.

Unterhaltungsverband Ise - vom 16.11.1995

Gegen den Bebauungsplan „Horst I“ der Gemeinde Wesendorf im Ortsteil Westerholz bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Ise keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Abstand zum Beberbach ist ausreichend bemessen. Die natürliche Vorflut darf nicht beeinträchtigt werden.

Ferngas Salzgitter GmbH - vom 21.11.1995

Gegen die von Ihnen geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „Horst I“ im Ortsteil Westerholz werden von uns keine Einwände erhoben.

Es ist jedoch erforderlich, daß die Linienführung unserer Ferngasleitung im Bebauungsplan richtig dargestellt und auch die Schutzstreifenbreite mit 5,00 m beiderseits der Leitungsachse richtig angegeben wird.

In dem uns übersandten Entwurf des Bebauungsplanes haben wir die zeichnerische Darstellung korrekt ausgeführt und senden Ihnen diesen Plan als Anlage zurück.

In der Begründung zum Bebauungsplan formulieren Sie bitte auf Seite 9 den letzten Satz folgendermaßen: „Das gleiche gilt für die vorhandene Erdgasleitung der Ferngas Salzgitter GmbH, die im Bereich des Flurstückes 4/4 von Süden kommend das Plangebiet durchkreuzt. Hier beträgt jedoch der rechtlich gesicherte Schutzstreifen beidseitig 5,00 m.“

E. W. Grüssing, Gemeindebrandmeister der Samtgemeinde Wesendorf
- vom 04.12.1995

Nach sachkundiger Überprüfung und Begutachten des Bebauungsplanes wird zur Sicherstellung des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes eine weitere Wasserentnahmestelle/Unterflurhydrant mit einer Mindestleistung von 60 cbm/h im Bereich des Bebauungsplanes benötigt.

Der genaue Standort der Wasserbevorratung und -entnahme ist mit dem Orts- und Gemeindebrandmeister vor Ort zu bestimmen.

Straßenbauamt Wolfenbüttel - vom 05.12.1995

Der o.a. Bebauungsplan weist ein Baugebiet nördlich der Landesstraße 286 tlw. innerhalb und tlw. außerhalb der bei km 20,000 festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze aus.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Horst“, die nach der Begründung zum o.a. Bebauungsplan bedarfsgerecht ausgebaut werden soll.

Im Einmündungsbereich dieser Planstraße sind noch Sichtdreiecke mit 10,00 m im Zuge der Erschließungsstraße und 70,00 m im Zuge der Landesstraße 286 in den o.a. Bebauungsplan einzutragen.

Des Weiteren ist im direkten Einmündungsbereich ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Landesstraße/Gemeindestraße festzusetzen. Aus Verkehrssicherheitsgründen darf in einem Einmündungsbereich zweier Straßen keine direkte Zufahrt zu einer der beiden Straßen angelegt werden.

Abschließend weise ich darauf hin, daß seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße 286 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.

RWE-DEA Aktiengesellschaft - vom 15.12.1995

Gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes „Horst I“ werden von uns keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Wir weisen jedoch informationshalber darauf hin, daß sich nördlich des Planungsgebietes die Bohrung Wesendorf 12 und südlich des Gebietes die Bohrung Wesendorf 16 befindet. Die Bohrungen sind verfüllt und bilden in der Örtlichkeit kein Hindernis. Eine Bebauung in einem Schutzkreis mit einem Radius von 5,00 m sollte jedoch nicht erfolgen.

Als Anlage übersenden wir Ihnen einen Plan, in dem die Bohrungen rot markiert sind.

Landkreis Gifhorn - vom 19.12.1995

Abfallwirtschaftsamt

Nach dem derzeitigen Stand des Altlastenkatasters liegen keine Hinweise über Altablagerungen in dem o.g. Bebauungsplangebiet vor.

1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

(erfolgt nach Abschluß des Planverfahrens)

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

Soweit ein Ausbau zur Verbesserung der Situation im Bereich der Straße „Horst“ notwendig ist, wird die Gemeinde Wesendorf diesen Ausbau vornehmen und satzungsgemäß abrechnen. Die Gemeinde trägt dann mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

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.

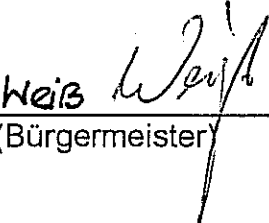
4.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

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

5.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.11.1995** bis **13.12.1995** öffentlich ausgelegt. Sie wurde unter Behandlung /Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am **12.03.1996** durch den Rat der Gemeinde Wesendorf beschlossen.

Wesendorf, den **15.04.1996**


Weiß
(Bürgermeister)




Butz
(Gemeindedirektor)