

Urschrift

BEGRÜNDUNG

Stand: 07/92, Av

zum Bebauungsplan HASENBERG, 2. teilweise Änderung, Gemeinde
Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf¹⁾. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluß an die B 4 (Lüneburg - Uelzen - Gifhorn) in das regionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Eisenbahnhaltepunkte der Strecke Uelzen - Gifhorn - Braunschweig bestehen in der Samtgemeinde in Schönewörde und Wahrenholz. Die Ortslage Wesendorf ist nach regionalplanerischen Zielvorstellungen²⁾ GRUNDZENTRUM innerhalb der Samtgemeinde Wesendorf. Das Grundzentrum hat die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung", d. h. Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung. Darüber hinaus besteht nach den regionalplanerischen Zielvorstellungen nördlich von Wesendorf ein ERHOLUNGSSCHWERPUNKT in der Landschaft, d. h. die Sicherung und Entwicklung eines gebündelten und vielfältigen Angebotes an Naherholungseinrichtungen für die Allgemeinheit. Wesendorf hat gegenwärtig rd. 2.850 Einwohner. Das Wochenendhausgebiet HASENBERG liegt nordwestlich des sog. DEA-Geländes an dem Gemeindeverbindungswege und wird von dort aus erschlossen. Dieser Bereich gehört zu Westerholz, einer kleineren Ortslage der Gemeinde Wesendorf.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf sowie aus der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans HASENBERG I (Stand: 1. Änderung) entwickelt.

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

Die vorliegende 2. teilweise Änderung des Bebauungsplanes HASENBERG I wird erforderlich, um die Festsetzungen im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der Grundstückseinteilungen den heutigen Anforderungen anzupassen. Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes war für den Teilbereich der Wochenendhäuser (SO Wochenendhausgebiet) die Mindestgröße der Grundstücke reduziert worden. Es zeigt sich aber im Vollzug

1) vgl. § 4 des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Gifhorn vom 27. November 1973

2) vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982 und Entwurf 1992, Raumordnungsprogramm für den Landkreis Gifhorn, Entwurf 1985

der Planung, daß eine Realisierung der Planung aufgrund der Grundstücksgrößen nicht durchführbar ist. Aus diesem Grund soll die Mindestgröße der Grundstücke nunmehr auf 700 qm festgesetzt werden. Gleichzeitig wird die maximal zulässige Grundfläche eines Wochenendhauses auf 100 qm zuzügl. 10 qm Freisitz begrenzt.

Mit der Planänderung soll somit eine wirtschaftliche Parzellierung des Geländes ermöglicht werden. Die mögliche Zahl von Wochenendhäusern wird auf 38 erhöht.

Der nördliche Teil des bisher wirksamen Bebauungsplans ist nicht Gegenstand dieser Änderung, hier ist Dorfgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung soll auch weiterhin Gültigkeit behalten.

Auf dem nach Osten anschließenden Gelände wird heute kein Erdöl mehr gewonnen. Es sind allerdings hier ehemalige, heute verfüllte Bohrlöcher vorhanden, die im Plan markiert sind.

Das Wochenendhausgebiet wird, wie in der derzeit wirksamen Fassung des Bebauungsplans, als SONDERGEBIET WOCHENENDHAUSGEBIET (§ 10 BauNVO) festgesetzt. Um jedoch einen ausreichenden Schutz von Natur- und Landschaft zu gewährleisten, sind die überbaubaren Flächen mit der Zweckwidmung SO-WOCHENENDHAUSGEBIET eingebettet in private Grünflächen, für die eine Erhaltungsbindung bezüglich der dort vorhandenen Gehölze gilt.

Es ist weiterhin erforderlich, die Wochenendhausverordnung (WochVO v. 21.10.1977) zu berücksichtigen.

Der Standort dieses Wochenendhausgeländes wird u. a. auch hier gewählt, da hier bereits durch vorhandene Wohngebäude eine ordnungsgemäße Erschließung sowie Ver- und Entsorgung gewährleistet werden kann. Darüber hinaus eignet sich dieser Standort mit seinen landschaftlichen Verhältnissen besonders für die Erholungsfunktion.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete (Sondergebiete)

Die Festsetzungen für das Wochenendhausgelände werden im Wesentlichen aus der rechtskräftigen Planfassung übernommen. Das Wochenendhausgelände wird gem. § 10 BauNVO als SONDERGEBIET, das der Erholung dient mit der besonderen Zweckbestimmung Wochenendhäuser festgesetzt.

Die in private Grünflächen eingebettete inselartige Darstellung der Bauflächen dient dem Schutz von Natur und Landschaft. Hierdurch soll gewährleistet werden, daß die landschaftlichen Belange und Gegebenheiten entsprechend der beabsichtigten Erholungsnutzung zum Tragen kommen und der vorhandene Landschaftscharakter weitgehend erhalten bleibt. Unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Geländes und der bereits vorhandenen Nutzungen sind hier nur Einzelhäuser vorgesehen. Bezüglich der zulässigen Geschoßfläche (Maß der Nutzung) wurden entsprechend der Wochenendhausverordnung, in Form von textlichen Festsetzungen, hierzu gesondert Regelungen getroffen. Die maximal zulässige Geschoßflä-

che wird mit 100 qm zuzüglich 10 qm Freisitz festgesetzt. Dieses Maß entspricht der heute üblichen Größe eines Wochenendhauses.

Das Maß der Nutzung ist weitergehend über die höchstzulässige Eingeschossigkeit geregelt, hierdurch soll eine einheitliche Höhenentwicklung der Wochenendhäuser in dieser besonderen landschaftlichen Umgebung gewährleistet sein. Um ein der besonderen landschaftlichen Situation angemessenes Verhältnis von Freiflächen zu überbaubaren Flächen zu sichern, wird eine gesonderte Regelung über textliche Festsetzungen bezüglich der Mindestgröße der einzelnen Grundstücksflächen getroffen. Diese dürfen die Größe von 700 qm nicht unterschreiten. Damit werden gegenüber der wirksamen Planfassung 8 zusätzliche Grundstücke ermöglicht. Unter Berücksichtigung der landschaftlichen Situation und der Wirtschaftlichkeit ist diese Erhöhung vertretbar.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans (Verkehrsflächen, Grünflächen etc.) werden mit dieser Planänderung nicht verändert. Die folgenden Ausführungen werden daher im Wesentlichen aus der Begründung zur 1. Änderung übernommen.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Flächen für Straßen und Wege sind in der Plandarstellung ausgewiesen. Sie berücksichtigen in ihrer Dimensionierung die Belange der RAS-E (Richtlinien für die Anlage von Straßen). Die inneren Erschließungswege werden so ausgebaut, daß keine verkehrsregelnden Maßnahmen und Regelungen durch Verkehrszeichen erforderlich werden. Darüber hinaus nehmen sie auf die vorhandenen Wegeführungen und Profilgestaltungen Rücksicht. Außerdem werden durch diese öffentlichen Verkehrsflächen die Bedingungen der Wochenendhausverordnung gewährleistet. Das Wochenendhausgebiet ist nach Norden an den Gemeindeverbindungsweg durch die wirksame Planfassung (HASENBERG I) angeschlossen. Für die inneren Erschließungswege sind verkehrsregelnde Maßnahmen vorgesehen (Geschwindigkeitsbegrenzung). Die nach Süden verlaufenden Wegeflächen sollen zukünftig den Anschluß an das parkartig zu gestaltende Wegenetz innerhalb der Grünflächen, u. a. Feuerlöschteich usw., gewährleisten.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Rechnung getragen. Darüber hinaus wird entsprechend der Wochenendhausverordnung auf den privaten Grundstücken den Belangen des ruhenden Verkehrs weiterhin Rechnung zu tragen sein. Es wird davon ausgegangen, daß die Stellplätze auf den zukünftigen Wochenendhausgrundstücken nachzuweisen sind (Baugenehmigungsverfahren).

- Grünflächen

Im Planwirkungsbereich sind besondere Grünflächen festgesetzt.

Die im Plan besonders gekennzeichneten Grünflächen, die dem Brandschutz dienen, sind entsprechend der Wochenendhausverordnung bzw. den allgemeinen Anforderungen an den Brandschutz dem zu Folge zu gestalten. Die inselartig dargestellten SONDERGEBIETS-Flächen mit Überbaumöglichkeit sind in besonders gekennzeichnete Grünflächen eingebettet, die vor allem die Belange der umgebenden Landschaft und Natur berücksichtigen sollen. Hierzu sind in Form textlicher Festsetzungen Regelungen getroffen, die den dort bereits vorhandenen Grünbestand über eine besondere Erhaltungsbindung sichern sollen. Hierdurch ist auch eine besondere Einfügung und eine Bindung des Freizeitgeländes in die umgebende Landschaft beabsichtigt.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie beabsichtigt. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage Wesendorf vorgenommen. Oberflächenwasser soll auf den privaten Grundstücken versickert werden. Für die Straßenentwässerung werden ggf. Maßnahmen zur Regenrückhaltung notwendig. Diese werden im Zuge der Realisierung gem. hydraulischer Berechnung angelegt.

- Immissionsschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes werden gegenüber dem gewerblich genutzten Bereich des DEA-Geländes (hier sind überwiegend Lagerungen bzw. die Produktion von Damenoberbekleidung heute gängig) Grünflächen für Brandschutz- bzw. Forstflächen als Abstandsflächen vorgesehen. Diese betragen rd. 100 - 200 m zu den nächsten Bauten (Brandschutzstreifen).

- Landespflege

Bei dem Teil des Planwirkungsbereichs, der hier durch die 2. teilweise Änderung erfaßt wird, handelt es sich um ein Gelände, das in seinem überwiegenden Teil mit Nadelholz bestanden ist. Der östliche Teil der Ferienhaussiedlung gehört zu einem Erlenbruchwald, der in der Biotopkartierung des Landes Niedersachsen erfaßt ist. Das bedeutet, daß die Fläche aus landesweiter Sicht naturschutzwürdig ist. Es handelt sich hier um ein entwässertes Niedermoor, auf dem sich ein Erlenbruch entwickelt hat. Dieser geht in einen Birkenbruch und feuchten Stieleichenbirkenwald über. In den angrenzenden Bereichen befindet sich eine Moorheide mit Moosbeere und Sonnentau. (geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 28 a N NatG). Darüber hinaus befindet sich im nordwestlichen Teil des Planwirkungsbereichs eine zwischenzeitlich bepflanzte Deponie der Erdölgewinnungsanlagen. Durch die ge-

troffenen Festsetzungen soll ein dem Freizeit- und Erholungswert angemessener Erhalt des bisherigen Landschaftsbestandes erreicht werden. Die großzügig getroffenen Regelungen für Grünflächen sind insbesondere in Randbereichen aus Brandschutzgründen festgelegt worden. Hier werden die Grünordnungsmaßnahmen im Einvernehmen zwischen der Brandschutzbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen sein. Die Ausweisung einer Wasserfläche dient in erster Linie ebenso den Brandschutzzwecken. Darüber hinaus soll dadurch eine Erweiterung der Vielfalt des Landschaftscharakters erreicht und die Standortvoraussetzungen für eine Verbreiterung bisher anzutreffender Lebensräume für Pflanzen und Tiere ermöglicht. Es kann insgesamt dadurch davon ausgegangen werden, daß Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in den Naturhaushalt geleistet werden.

- Altlasten

Im Westen des Plangeltungsbereiches wird ein ehemaliger Schlammteich der Deutschen Texaco AG teilweise erfaßt. Es handelt sich um eine mit Erdmassen abgedeckte Deponie. Sie ist als solche gekennzeichnet. Die Abdeckung der Deponie ist ca. 1,50 m hoch und an den Dämmen verstärkt. Hinweise auf schädliche Umwelteinwirkungen gibt es z. Zt. nicht, jedoch wird parallel zu diesem Bauleitplanverfahren eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen, um jegliches Risiko auszuschließen.

1.4 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans HASENBERG I sind von Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen, die nach wie vor auch Bedeutung für die 1. Änderung haben. Sie werden daher aus Gründen der Übersichtlichkeit hier wiederholt.

- Brandschutz¹⁾

In der Nähe der Durchgangsstraße (Gemeindeweg von Wahrenholz) ist eine unabhängige Löschwasserentnahmestelle zu errichten. Das kann im Feuerlöschbrunnen mit einer Mindestleistung von 600 l/min. über eine Dauer von 2 Std. sein. Dabei darf die geodätische Saughöhe nicht über 7,5 m absinken. Die Löschwasserentnahme muß von der ebenen Erde möglich sein. Die zu errichtende Wasserleitung muß einen Mindestdurchmesser von 80 mm haben. In den Abständen von ca. 200 m sind Hydranten einzubauen.

Die Brandschutzstreifen sind vom Baumbewuchs freizuhalten bzw. vor Beginn der Baumaßnahme für den Brandschutz ist der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

Bei der Teilung der Grundstücke ist sicherzustellen, daß jeder Bauplatz einen Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend § 5 Abs. 2 NBauO erhält.

¹⁾ vgl. Stellungnahme des Landkreises Gifhorn v. 18.12.1978

- Bergbauliche Belange ¹⁾

Im Plangebiet liet die ausgeförderte und verfüllte Erdölbohrung: Wesendorf 1091. Hier ist ein bebauungsfreier Schutzstreifen von 5 m Radius um die Bohrung einzuhalten.

In dem 5 m Schutzkreis um das vorhandene Bohrloch sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und Stellplätze sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 der BauNVO unzulässig.

Die Westgrenze des Bebauungsplans durchquert einen ehemaligen Schlammteich der Deutschen TEXACO AG, der mit Erdmassen abgedeckt worden ist. Die Höhe der Abdeckung beträgt ca. 1,50 m. Die Dämme sind dabei durch Verbreiterung verstärkt worden. Insbesondere erfolgte die Verstärkung an der Ostseite des Teiches durch Betonbrocken. Die Böschungen dürfen in keiner Weise beseitigt werden, beschädigt oder durchstoßen werden; dies ist besonders bei Leitungsverlegungen zu beachten.

Der Brandschutzstreifen zum Schutz der Erdöltank- bzw. -aufbereitungsanlagen der DEUTSCHEN TEXACO AG auf dem Betriebsplatz Wesendorf darf nicht aufgeforstet werden. Auf Anregung der DEUTSCHEN TEXACO AG wurde im südöstlichen Planwirkungsbereich eine Leitung mit Schutzstreifen sowie ein 10 m breiter Schutzstreifen an der Grundstücksgrenze eingetragen. Diese führen hier zu den differenzierten Darstellungen.

Im Aufstellungsverfahren zur 2. teilweisen Änderung sind von den Trägern öffentlicher Belange weitere Hinweise aus Sicht der Fachplanungen eingegangen.

- Abfallwirtschaft

Der Landkreis Gifhorn weist mit Schreiben vom 12.09.1990 darauf hin, daß die Bewohner hinterliegender Grundstücke ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen dort bereitstellen müssen, wo die Müllabfuhr anfahren kann.

- Oberflächenwasser

Der Landkreis Gifhorn weist mit Schreiben vom 12.09.1990 darauf hin, daß Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern ist. Falls die Straßenentwässerung über zentrale Kanalisation vorgesehen ist, müssen Maßnahmen zur Regenrückhaltung getroffen werden.

- Fernmeldewesen

Die Telekom teilt mit Schreiben vom 29.08.1990 mit, daß zur rechtzeitigen Koordinierung Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglichst frühzeitig beim Fernmeldeamt Uelzen angezeigt werden müssen.

¹⁾ vgl. Stellungnahme des Bergamtes Celle v. 18.10.1978

- Elektrizitätsversorgung

Die EVW GmbH weist mit Schreiben vom 31.08.1990 darauf hin, daß durch das Hinzukommen von Grundstückspartellen zusätzliche Erschließungsmaßnahmen für die Stromversorgung erforderlich werden.

- Verkehrsberuhigung

Der Polizeiabschnitt Gifhorn regt mit Schreiben vom 12.09.1990 an, die Straßen baulich so zu gestalten, daß hohe Geschwindigkeiten nicht möglich sind.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten. Der Rat der Gemeinde Wesendorf hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis der Abwägung ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

(SIEHE ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANS)

STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTER
ZUM ENTWURF GEM. (§ 3 (2) BauGB)

TÖB/DRITTER DATUM	STELLUNGNAHME BESCHLUSS
1 Bezirksregierung Braunschweig 25.03.91	<p>Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes umfaßt teilweise einen aus landesweiter Sicht für den Naturschutz wertvollen Bereich (Gebiets-NR. 98, TK 50, Blatt L 3328).</p> <p>Es handelt sich dabei um einen, beidseitig des nach Südwesten führenden Entwässerungsgrabens stockenden Erlen- und Birkenbruchwald sowie einen feuchten Stieleichen-Birkenwald und Übergängen zwischen den einzelnen Waldtypen.</p> <p>Die in der "Erfassung der aus landesweiter Sicht für den Naturschutz wertvollen Bereiche" enthaltenen Flächen erfüllen in der Regel die Voraussetzungen für die Ausweisung als Naturschutzgebiet.</p> <p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird beabsichtigt, durch die Verkleinerung der einzelnen Parzellen eine größere Zahl von Wochenendhäusern auf der zur Verfügung stehenden Fläche errichten zu können.</p> <p>Dies führt, auch wenn die überbaubaren Flächen sehr eng gefaßt werden, zu erheblich stärkeren Eingriffen in den Waldbestand. Dabei ist neben der direkten Inanspruchnahme von Flächen für den Bau der Wochenendhäuser, der Zufahrten und Nebenanlagen auch die gärtnerische Nutzung und Umgestaltung der Grundstücke zu berücksichtigen.</p> <p>Aus meiner Sicht bestehen deshalb, soweit aus landesweiter Sicht schutzwürdige Flächen betroffen sind, gegen die bauliche Inanspruchnahme erhebliche Bedenken.</p> <p>Ich bitte deshalb, den Bebauungsplan so zu ändern, daß auf eine Wochenendhausbebauung zwischen dem östlichen Erschließungsweg und dem Entwässerungsgraben verzichtet wird. Die wirtschaftlichere Parzellierung durch Verkleinerung der einzelnen Grundstücke sollte auf die übrige Fläche beschränkt werden.</p> <p>Der im Südosten des Plangeltungsbereiches vorkommende Erlenbruchwald ist ein gem. § 28 a Abs. 1 Nr. 3 NNatG besonders geschütztes Biotop.</p> <p>Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops führen können, sind verboten.</p> <p>Die Verbote gelten auch dann, wenn bereits ein Bebauungsplan besteht, aber die einzelnen Baugenehmigungen noch nicht erteilt worden sind.</p> <p>Die Realisierung der Bebauung ist deshalb, soweit nach § 28 a besonders geschützte Biotop betroffen sind, nur</p>

STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTER
ZUM ENTWURF GEM. (§ 3 (2) BauGB)TÖB/DRITTER
DATUMSTELLUNGNAHME
BESCHLUSS

mit einer Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Die gem. § 28 a Abs. 5 erforderliche Ausnahmegenehmigung darf jedoch nur dann erteilt werden, wenn

1. die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts des Landschaftsbildes durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können oder
2. die Ausnahmen aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig sind, wobei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzuordnen sind.

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung dürften aus meiner Sicht im vorliegenden Fall nicht gegeben sein.

Beschluß:

Die Planungen werden beibehalten. Auf die Realisierung wird im Zuge einer befriedigenden Schadenersatzregelung gem. § 50 NNatG nach Einzelabsprache verzichtet.

Begründung:

Bei der 2. teilweisen Änderung des Bebauungsplans Hasenberg I handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans für diesen Teil der Ortslage. Die hier vorgetragenen Gesichtspunkte des Naturschutzes sind in dem Plan dadurch berücksichtigt, daß nur relativ kleine, eng begrenzte Bereiche für eine Bebauung zugelassen sind. Im übrigen Teilbereich der zukünftigen Grundstücke sind Regelungen für den Erhalt von Natur und Landschaft getroffen. Darüber hinaus sind durch den Plan großzügig Grün- und Wasserflächen festgesetzt, die zwar unter dem Gesichtspunkt des Brandschutzes ihre Bedeutung haben, gleichzeitig aber auch Belange des Naturschutzes insbesondere im Hinblick auf eine Verbesserung der überwiegend anzutreffenden Kieferngehölze anzusehen ist. Durch das Anlegen einer Wasserfläche werden die Standortvoraussetzungen für eine Verbreiterung bisher

STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTER
ZUM ENTWURF GEM. (§ 3 (2) BauGB)

TÖB/DRITTER DATUM	STELLUNGNAHME BESCHLUSS
2 Landkreis Gifhorn 25.03.91	<p>anzutreffender Lebensräume für Pflanzen und Tiere ermöglicht. Es kann insgesamt dadurch davon ausgegangen werden, daß Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe in den Naturhaushalt geleistet werden. Darüberhinausgehende Einschränkungen werden im Verhältnis öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander als zu weitgehend angesehen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Belange der Erholung, des Naturschutzes, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung, kommunalwirtschaftlicher Gesichtspunkte, der Ortsbild- und Landespflege und der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).</p>
	<p>Gegen den mir mit Ihrem o.a. Schreiben vorgelegten Bebauungsplanentwurf habe ich als Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Bedenken. Ich bitte jedoch um Berücksichtigung folgender Anregungen:</p>
	<p><u>Bauaufsicht</u></p>
	<p>Unter der Voraussetzung, daß die vorgesehenen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz so ausgeführt werden, wie sie in der Begründung dargestellt sind, bestehen brandschutztechnisch keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p>
	<p><u>Hinweis</u></p>
	<p>Nach Durchführung des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens wird für die Arbeit der unteren Bauaufsichtsbehörde eine beglaubigte Abschrift des <u>gesamten Bebauungsplanes "Hasenberg"</u> benötigt, in dem die 1. und 2. Planänderung eingearbeitet ist.</p>
	<p>Beschluß:</p>
	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Wesendorf geht ebenso davon aus, daß die Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz wie dargestellt ausgeführt werden. Dem Landkreis (Bauaufsicht) wird nach Abschluß des Planänderungsverfahrens die gewünschte</p>

STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTER
ZUM ENTWURF GEM. (§ 3 (2) BauGB)

TÖB/DRITTER DATUM	STELLUNGNAHME BESCHLUSS
----------------------	----------------------------

beglaubigte Ausfertigung des "gesamten Bebauungsplans Hasenberg" mit 1. und 2. Planänderung übersandt.

Naturschutz- und Landschaftspflege

Der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird zugestimmt. Auf eine Bebauung im Bereich des Bruchwaldes sollte jedoch verzichtet werden.

Beschluß:

Die Planungen werden beibehalten. Auf die Realisierung wird im Zuge einer befriedigenden Schadenersatzregelung gem. § 50 NNatG nach Einzelabsprache verzichtet.

Begründung:

Bei der 2. teilweisen Änderung des Bebauungsplans Hasenberg I handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans für diesen Teil der Ortslage. Die hier vorgetragenen Gesichtspunkte des Naturschutzes sind in dem Plan dadurch berücksichtigt, daß nur relativ kleine, eng begrenzte Bereiche für eine Bebauung zugelassen sind. Im übrigen Teilbereich der zukünftigen Grundstücke sind Regelungen für den Erhalt von Natur und Landschaft getroffen. Darüber hinaus sind durch den Plan großzügig Grün- und Wasserflächen festgesetzt, die zwar unter dem Gesichtspunkt des Brandschutzes ihre Bedeutung haben, gleichzeitig aber auch Belange des Naturschutzes insbesondere im Hinblick auf eine Verbesserung der überwiegend anzutreffenden Kieferngehölze anzusehen ist. Durch das Anlegen einer Wasserfläche werden die Standortvoraussetzungen für eine Verbreiterung bisher anzutreffender Lebensräume für Pflanzen und Tiere ermöglicht. Es kann insgesamt dadurch davon ausgegangen werden, daß Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe in den Naturhaushalt geleistet werden. Darüberhinausgehende Einschränkungen werden im Verhältnis öffentlicher

STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTER
ZUM ENTWURF GEM. (§ 3 (2) BauGB)TÖB/DRITTER
DATUMSTELLUNGNAHME
BESCHLUSS

und privater Belange unter- und gegeneinander als zuweitgehend angesehen.

Unter Berücksichtigung der Belange der Erholung, des Naturschutzes, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung, kommunalwirtschaftlicher Gesichtspunkte, der Ortsbild- und Landespflege und der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Abfallwirtschaft

Auf die nachrichtlichen Hinweise der Träger öffentlicher Belange gemäß Ziffer 1.4 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Eine abschließende Beurteilung des Bebauungsplanes im Hinblick auf vorhandene Altlasten ist erst nach Abschätzung des Umweltgefährdungspotentials der angrenzenden Bohrschlammdeponie möglich (siehe hierzu Schreiben des staatlichen Amtes für Wasser und Abfall Braunschweig vom 26.02.1991).

Beschluß:

Die Planungen werden beibehalten.

Sonstige Hinweise

Durch eine textliche Festsetzung sollte klargestellt werden, da in dem 5 m Schutzkreis um das vorhandene Bohrloch auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und Stellplätze sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 der BauNVO unzulässig sind.

Beschluß:

Im Hinblick auf Rechtseindeutigkeit wird der Schutzkreis um das vorhandene Bohrloch in dem hier dargelegten Sinne ergänzt.

3 Straßenbauamt
Wolfenbüttel
12.02.91
und 27.02.91

keine Bedenken

STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTER
 ZUM ENTWURF GEM. (§ 3 (2) BauGB)

TÖB/DRITTER DATUM	STELLUNGNAHME BESCHLUSS
4 Staatl. Amt f. Wasser und Abfall 26.02.91	<p>Zu dem o.g. Bebauungsplan haben wir uns am 19.10.1990 mi dem Hinweis auf die ehemalige Bohrschlammdeponie der DEA geäußert und <u>vor</u> der Bebauung eine Gefährdungsabschätzung gefordert.</p> <p>Nach der jetzt vorgelegten Fassung wird die Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Sie ist unter Beachtung der Bearbeitungshinweise zur Durchführung von Gefährdungsabschätzungen der Landesarbeitsgruppe - Nds. Landesamt für Bodenforschung/Nds. Landesamt für Wasser und Abfall - vorzunehmen.</p> <p>Wir empfehlen Ihnen die Einschaltung des Landkreises Gifhorn als der zuständigen Unteren Abfallbehörde. Wir stehen aber auch für Auskünfte zur Verfügung.</p> <p>Zur abschließenden Beurteilung des Bebauungsplanes bitten wir um Zusendung einer Ausfertigung der Gefährdungsabschätzung.</p> <p style="text-align: right;">Beschluß: Die Planungen werden beibehalten.</p>
5 Wasserverband Gifhorn	- -
6 Nds. Landesamt f. Bodenfor- schung	- -
7 Bergamt Celle	- -
8 Wasser- und Schiffahrtsamt Braunschweig 12.03.91	keine Bedenken -
9 Amt für Agrar- struktur Braun- schweig	- -

STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTER
ZUM ENTWURF GEM. (§ 3 (2) BauGB)

TÖB/DRITTER	STELLUNGNAHME
DATUM	BESCHLUSS
10 Landwirtschafts- kammer Braun- schweig 21.02.91	keine Bedenken -
11 OPD TELEKOM	- -
12 OPD POSTDIENST	- -
13 Dt. Bundesbahn 27.02.91	keine Bedenken -
14 LEA GmbH	- -
15 Bundesvermö- gensamt Braun- schweig	- -
16 Fernmeldeamt Uelzen 26.02.91	In dem Bereich des o.g. Bebauungsplanes sind Fernmeldeka- bel in öffentlichen Wegen vorhanden. Eine umfassende Stellungnahme, die auch die Belange des Fernmeldeamtes Uelzen beinhaltet, wird die Oberpostdirek- tion Hannover/Braunschweig Telekom abgeben.
Beschluß:	
Die Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig wurde am Planverfahren beteiligt.	
17 Energieverband Wittingen 01.03.91	keine Bedenken -
18 Staatl. Gewer- beaufsichtsamt Braunschweig 27.02.91	keine grundsätzlichen Bedenken. <u>Hinweis:</u> Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß der Grün- streifen zwischen dem gewerblich genutzten DEA-Gelände (z. Zt. Kleiderfabrikation), wie in dem Abschnitt "Immis- sionsschutz" erwähnt, an keiner Stelle schmaler als 100 m sein darf. Die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten für das DEA-Gelände werden durch die B-Planänderung stark einge- schränkt; so wird z. B. die Option, hier Erdöl zu raffinieren, nicht mehr gegeben sein. Ich empfehle daher, die Firma

STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTER
 ZUM ENTWURF GEM. (§ 3 (2) BauGB)

TÖB/DRITTER DATUM	STELLUNGNAHME BESCHLUSS
	DEA an dem Planverfahren zu beteiligen.
	Beschluß: Die Firma DEA wurde am Planverfahren beteiligt. Mit Schreiben vom 11.03.1991 wurde an das Bergamt Celle durch die DEA mitgeteilt, daß keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Dieses Schreiben wurde durchschriftlich der Gemeinde Wesendorf mitgeteilt.
11.03.91	Gegenüber meiner Stellungnahme 20 788 Ri/FI vom 27.02.1991 zu Ihrer Anfrage vom 15.01.1991 ergeben sich keine Änderung.
19	Grenzschutzverwaltung Nord - -
20	Wehrbereichsverwaltung II 28.02.91 und 22.03.91 Terminverlängerung erbeten. keine Bedenken -
21	Staatl. Forstamt Sprakensehl - -
22	Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg - -
23	Handwerkskammer Lüneburg-Stade - -
24	Bischöfl. Generalvikariat Hildesheim - -
25	Kirchenkreisamt Gifhorn - -

STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTER
ZUM ENTWURF GEM. (§ 3 (2) BauGB)

TÖB/DRITTER	STELLUNGNAHME		
DATUM	BESCHLUSS		
26	Ev.-luth. Landeskirche Hannover	-	-
27	Arbeitsamt Helmstedt	-	-
28	Finanzamt Gifhorn	-	-
29	Regionalbus Braunschweig GmbH	-	-
30	Verkehrsgesellschaft LK Gifhorn	-	-
31	RWE-DEA AG 13.03.91	keine Bedenken	-
32	Staatshochbauamt Gifhorn	-	-
33	Oberfinanzdirektion Hannover	-	-
34	Katasteramt Gifhorn	-	-
35	Polizeiabschnitt Gifhorn	-	-
36	SG Wesendorf, örtl. Zivilschutzleiter	-	-
37	Gemeindebrandmeister	-	-

STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTER
 ZUM ENTWURF GEM. (§ 3 (2) BauGB)

TÖB/DRITTER DATUM	STELLUNGNAHME BESCHLUSS
----------------------	----------------------------

NACHBARGEMEINDEN:

1	Gem. Wagenhoff	-	-
2	Gem. Wahrenholz 27.02.91	keine Bedenken	-
3	St. Gifhorn	-	-
4	Gem. Ummern	-	-
5	Gem. Groß Oe- singen	-	-

ERGÄNZUNG ZUM PLANVERFAHREN GEM. § 4 (1) BauGB

2	Landkreis Gifhorn 09.01.91	<p>Im September letzten Jahres wurde Ihnen mitgeteilt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hasenberg" ein schutzwürdiges Biotop liegt. Es handelt sich dabei um einen Kiefern-, Birken-, Bruchwald auf einem ehemaligen Hochmoor.</p> <p>Zu diesem Zeitpunkt ging der Landkreis davon aus, daß der § 28 a in rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht gültig ist. Gespräche mit dem Nieders. Umweltministerium und der Bezirksregierung ergaben, daß der § 28 a auch in Bebauungsplänen zum Tragen kommt. Bis spätestens Dezember sollte geklärt werden, ob diese Rechtsauffassung so haltbar ist.</p> <p>Auf einer Besprechung beim Umweltministerium wurde den Bezirksregierungen mitgeteilt, daß eine Überprüfung des Sachverhaltes ergeben hat, daß der § 28 a in gültigen Bebauungsplänen keine Anwendung findet.</p> <p>Aus rechtlicher Sicht ist deshalb die weitere Bebauung des Ferienhausgebietes "Hasenberg" möglich. Diese Rechtslage ändert jedoch nichts an der Tatsache, daß es sich hier um ein schutzwürdiges Biotop handelt. Auf eine weitere Bebauung im Bereich des Bruchwaldes sollte aus Sicht des Naturschutzes verzichtet werden.</p>
---	-------------------------------	--

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird im Hinblick auf diese Stellungnahme ergänzt.

STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTER
ZUM ENTWURF GEM. (§ 3 (2) BauGB)

TÖB/DRITTER DATUM	STELLUNGNAHME BESCHLUSS
----------------------	----------------------------

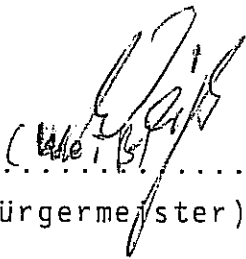
Begründung:

Bei der 2. teilweisen Änderung des Bebauungsplans Hasenberg I handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans für diesen Teil der Ortslage. Die hier vorgetragenen Gesichtspunkte des Naturschutzes sind in dem Plan dadurch berücksichtigt, daß nur relativ kleine, eng begrenzte Bereiche für eine Bebauung zugelassen sind. Im übrigen Teilbereich der zukünftigen Grundstücke sind Regelungen für den Erhalt von Natur und Landschaft getroffen. Darüber hinaus sind durch den Plan großzügig Grün- und Wasserflächen festgesetzt, die zwar unter dem Gesichtspunkt des Brandschutzes ihre Bedeutung haben, gleichzeitig aber auch Belange des Naturschutzes insbesondere im Hinblick auf eine Verbesserung der überwiegend anzutreffenden Kieferngehölze anzusehen ist. Durch das Anlegen einer Wasserfläche werden die Standortvoraussetzungen für eine Verbreiterung bisher anzutreffender Lebensräume für Pflanzen und Tiere ermöglicht. Es kann insgesamt dadurch davon ausgegangen werden, daß Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe in den Naturhaushalt geleistet werden. Darüberhinausgehende Einschränkungen werden im Verhältnis öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander als zu weitgehend angesehen.

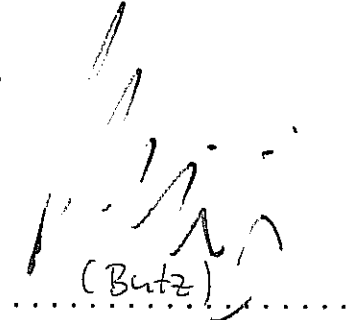
Unter Berücksichtigung der Belange der Erholung, des Naturschutzes, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung, kommunalwirtschaftlicher Gesichtspunkte, der Ortsbild- und Landespflege und der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2)
BauGB vom .. 26.02.1991
bis .. 26.03.1991 öffentlich ausgelegen.
Sie wurde in der Sitzung am .. 08.04.1991
durch den Rat der Gemeinde Wesendorf unter Berücksichtigung der
Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wesendorf, den .. 10.09.1992


.....
(Bürgermeister).




.....
(Gemeindedirektor)