

Begründung
zum Bebauungsplan HASENBERG I der 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 dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Verbandes Großraum Braunschweig Nebenzentrum mit den Entwicklungsaufgaben "Wohnen" und "Gewerbliche Wirtschaft".
Wesendorf hat gegenwärtig rd. 2.845 Einwohner.

Das Wochenendhausgebiet HASENBERG liegt nordwestlich des sog. DEA-Geländes an dem Gemeindeverbindungsweg und wird von dort aus erschlossen. Dieser Bereich gehört zu Westerholz, einer kleineren Ortslage der Gemeinde Wesendorf.

1.1 Entwicklung des Plans

Der Bebauungsplan HASENBERG I ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt. Er beachtet gleichzeitig landesplanerische Zielvorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms des Verbandes Großraum Braunschweig. Gem. § 8 Abs. 2 BBauG werden zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange und zur abgestuften Gliederung von Baugebieten nördlich des Gemeindeverbindungsweges abweichend vom Flächennutzungsplan Dorfgebiet und südlich eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans HASENBERG I wird erforderlich, um den Bedarf an Wochenendhausgrundstücken, der sich in Wesendorf zeigt, zu decken. An dieser Stelle bestehen ältere Wochenendhäuser und entlang des im Norden des Planwirkungsbereiches verlaufenden Gemeindeverbindungsweges ebenso ältere Wohngebäude mit Nebengebäuden. Nördlich des Gemeindeverbindungsweges ist ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden.

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

Es ist Ziel des Plans, dieses Gebiet planrechtlich eindeutig zu fixieren und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung abzusichern.

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

Mit der Aufstellung des Plans soll weiterhin bezweckt werden, in diesem Bereich eine städtebauliche Ordnung im Sinne der exakten Funktionszuweisung in diesem Teilbereich vorzunehmen.

Durch die nach der Genehmigung des Flächennutzungsplans zwischenzeitlich geänderte Baunutzungsverordnung (in der Fassung v. 15.09.1977) wird es erforderlich, abweichend vom wirksamen Flächennutzungsplan für das Freizeitgelände "Sondergebiet Wochenendhausgebiet" (§ 10 BauNVO) festzusetzen. Weiterhin wird es erforderlich, die Wochenendhausverordnung (WochVO v. 21.10.1977) zu berücksichtigen. Der Standort dieses Wochenendhausgeländes wird u.a. gewählt, weil hier durch die vorhandenen Wohnbauten eine ordnungsgemäße Erschließung und eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung gewährleistet werden kann und darüberhinaus die landschaftlichen Verhältnisse sich hier für Erholungsnutzung eignen.

1.3 Planinhalt/Begründung

- Bauflächen

a) Sonderbauflächen

Das Wochenendhausgelände wird in den für die Aufstellung vorgezeichneten Bereichen als Sondergebiet dargestellt gem. § 10 BauNVO. Es wird nach seiner besonderen Zweckwidmung als Sondergebiet, das der Erholung dient, für Wochenendhäuser besonders festgesetzt. Die inselartige Darstellung der Bauflächen soll gewährleisten, daß die landschaftlichen Belange hier entsprechend der Erholungsnutzung zum Tragen kommen und eine weitgehende Erhaltung des Landschaftscharakters gewährleistet ist. Nach der besonderen Eigenart des Geländes und den vorhandenen Nutzungen sind hier nur Einzelhäuser vorgesehen. Dieses wird begründet mit der besonderen landschaftlichen Situation und u.a. mit der Nachfrage zukünftiger Benutzer.

Entsprechend der Wochenendhausverordnung sind die höchstzulässigen Grundflächen der Wochenendhäuser im Plan festgesetzt.

b) Dorfbauflächen

Der Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes nördlich des Gemeindeverbindungsweges wird entsprechend seinem Charakter als Dorfgebiet festgesetzt.

Nach der Art der Bebauung mit Wohnhäusern und zugehörigen Neben- bzw. Stallgebäuden wird der südlich an den Gemeindeverbindungsweg anschließende Bereich als eingeschränktes Dorfgebiet im Sinne von § 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO festgesetzt und gegliedert (s. textl. Festsetzung). Dieses wird sowohl mit dem vorhandenen Nutzungscharakter wie mit der beabsichtigten Gliederung und Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen des gesamten Gebietes begründet. Die Geschossigkeit sowie die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen orientieren sich am vorhandenen Bestand und berücksichtigen eine relativ lockere Bebauung auf durchschnittlich großen Grundstücken.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Flächen für Straßen und Wege sind in der Plandarstellung ausgewiesen. Sie berücksichtigen in ihrer Dimensionierung die Belange der RAST-E (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen). Darüberhinaus nehmen sie auf die vorhandenen Wegeführungen und Profilgestaltungen Rücksicht. Außerdem werden durch diese öffentlichen Verkehrsflächen die Bedingungen der Wochenendhausverordnung gewährleistet. Für den Anschlußbereich der Erschließungsstraße des Wochenendhausgebietes an den Gemeindeverbindungsweg werden Sichtwinkel im Plan vermerkt. Für die inneren Erschließungswege sind verkehrsregelnde Maßnahmen vorgesehen (Geschwindigkeitsbegrenzung). Die nach Süden verlaufenden Wegeflächen sollen zukünftig den Anschluß an das Freibadgelände Wesendorf herstellen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird entsprechend der Wochenendhausverordnung auf den privaten Grundstücken Rechnung zu tragen sein. Es wird davon ausgegangen, daß die Stellplätze auf den zukünftigen Wochenendhausgrundstücken nachzuweisen sind (Baugenehmigungsverfahren).

c) Grünflächen

geändert
Im Planwirkungsbereich sind Grünflächen festgesetzt, die insbesondere dem Brandschutz dienen und entsprechend den Vorschriften der Wochenendhausverordnung bzw. den allgemeinen Anforderungen an den Brandschutz entsprechend zu gestalten sind. Darüberhinaus sind im ~~Planwirkungsbereich~~ ~~Forstflächen~~ festgesetzt. Diese berücksichtigen den Bestand bzw. sollen sie eine Einfügung des Freizeitgeländes in die umgebende Landschaft gewährleisten (vorh. Baumbestand).

- 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 in Wesendorf vorgenommen.

- Immissionsschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes werden gegenüber dem gewerblich genutzten Bereich des DEA-Geländes (hier sind überwiegend Lagerungen bzw. die Produktion von Damenoberbekleidung heute zugänglich) Grünflächen für Brandschutz- bzw. Forstflächen als Abstandsflächen vorgesehen. Diese betragen rd. 100 - 120 m zu den nächsten Bauten (Brand-schutzstreifen).

1.4 Nachrichtliche Hinweise

- Brandschutz ¹⁾

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 von 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.

- Bergbauliche Belange ²⁾

Im Plangebiet liegen die ausgeförderten und verfüllten Erdölbohrungen: Wesendorf 1086 und Wesendorf 1091. Hier ist ein bebauungsfreier Schutzstreifen von 5 m Radius um die Bohrung einzuhalten.

Durch die Südwestecke des Bebauungsplans verläuft die in Betrieb befindliche Erdölleitung vom Erdölfeld zum Betriebsplatz der Deutschen TEXACO AG. Hier ist ein Schutzstreifen von 4 m Breite einzuhalten, wobei die Leitungsachse die Mitte des Schutzstreifens bildet.

Die Westgrenze des Bebauungsplans durchquert einen ehemaligen Schlampteich 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, beschädigt oder durchstoßen werden; dies ist besonders bei Leitungsverlegungen zu beachten.

-
- 1) vgl. Stellungnahme des Landkreises Gifhorn v. 18.12.1978
2) vgl. Stellungnahme des Bergamtes Celle v. 18.10.1978

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.

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

2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch die Neufassung des BBauG geregelt (§ 24 BBauG - n.F.).

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BBauG bzw. als Austausch- oder Ersatzland (§ 25a BBauG sowie nach § 24a BBauG) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Wesendorf vorgesehen.

2.4 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 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

3.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen

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

3.2 Kostenberechnung im einzelnen (s. Seite 9)

4.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Straßen- bzw. Wegebau wird die vorhandenen Straßenführungen ergänzen. Die Entwässerung wird im Straßenraum bzw. in den Wegeflächen in den vorhandenen bzw. auszubauenden Kanal der Gemeinde Wesendorf eingeführt.

Die Abwässer werden in die Kläranlage von Wesendorf eingeleitet.

Darüberhinaus wird es erforderlich, in diesem Bereich die Brandschutzstreifen anzulegen.

5.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen- bzw. Wegeflächen wird durch die Gemeinde Wesendorf vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem.
 § 2a (6) BBauG vom 15. August 1979 bis
17. September 1979 öffentlich ausgelegen.
 Sie wurde in der Sitzung am 31. Juli 1979
 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf unter Berücksich-
 tigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren
 beschlossen.

Wesendorf, den 30. Januar 1980

Chäpe
 (Bürgermeister)
 stellv. Bürgermeister



Holling
 (Gemeindedirektor)