

BEGRÜNDUNG

Stand: 11/99, §10 (3) BauGB

**ZUM BEBAUUNGSPLAN "HASENBERG I, 5. ÄNDERUNG"
GEMEINDE WESENDORF, SAMTGEMEINDE WESENDORF,
LANDKREIS GIFHORN**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE WESENDORF

1999

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. F. SCHWERDT, M. DICKS;
A. HOFFMANN; I. BÜSING, B. FRICKE**

Begründung

Stand: 11/99, § 10 (3)) BauGB FS/BF

zum Bebauungsplan "HASENBERG I, 5. TEILWEISE ÄNDERUNG", Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf ¹⁾. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluß an die Bundesstraße 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 Zielvorstellungen ²⁾ GRUNDZENTRUM innerhalb der Samtgemeinde Wesendorf. Das Grundzentrum hat daher für die Bereitstellung von Gütern für den täglichen Bedarf zu sorgen. 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. Die Gemeinde Wesendorf hat nach einer gemeindeeigenen Zählung von 1998 rd. 5.500 Einwohner gehabt.

Die 5. ÄNDERUNG des rechtskräftigen Bebauungsplans HASENBERG I beschränkt sich auf die Bereiche der Flurstücke 16/5 und 16/6. Die Einbindung in das Verkehrsnetz erfolgt über den Gemeindeverbindungsweg "Hasenberg". Dieser Bereich gehört zu Westerholz, einer kleineren Ortslage der Gemeinde Wesendorf.

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches selbst erfolgt über den "Dachsweg und den "Fuchsring".

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 entwickelt. Für diesen Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich eine 1., 2., 3. und 4. Änderung entwickelt. Der Flächennutzungsplan weist für das gesamte Gebiet Sonderbaufläche aus. Da er als Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch keine so genaue Parzellenschärfe darstellen kann und soll, sieht die Gemeinde die zwei ausgeschnittenen reinen Wohngebietsflächen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt an.

Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage im Außenbereich in einer Entfernung von gut 2 km zur bebauten Ortslage von Wesendorf und durch die naturräumlich durch Wald geprägte Umgebung in seiner besonderen Gebietsstruktur ein typisches Wochenendhausgebiet der Südheide-Region. Um diesen Gebietscharakter zu sichern, werden die Festsetzungen einer begrenzten Grundfläche für die Wochenend- und Wohnhäuser sowie eine Mindestgrundstücksgröße als geeignet erachtet, das Gebiet in besonderer Weise dem Landschaftsbild ein- und unterzuordnen. Eine Dominanz der Bebauung kann insbesondere auf Grund des Verhältnisses zwischen der geringen überbaubaren Fläche und der umfangreichen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage nicht entstehen.

¹⁾ vgl. § 4 des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Gifhorn vom 27.11.1973

²⁾ vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Regionales Raumordnungsprogramm Zweckverband Großraum Braunschweig, 1996

Die 5. Änderung umfaßt die o.g. zwei Flurstücke, auf denen die Wohnhäuser der alten Erdölförderungsgesellschaft stehen, die in diesem Bereich eine Erdölförderungsanlage betrieben werden.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Planänderung sollen die beiden alten Wohnhäuser in ihrem Nutzungsbestand abgesichert werden und Erweiterungen in geringem Umfang zugelassen werden um soziale Härten für die Eigentümer zu vermeiden. Um nach wie vor einen ausreichenden Schutz von Natur und Landschaft zu gewährleisten, sind die überbaubaren Flächen in private Grünflächen eingebettet, für die eine Erhaltungsbindung bezüglich der dort vorhandenen Gehölze gilt. Ferner wurde im Hinblick auf den § 8a BNatSchG festgesetzt, daß je angefangene 100 m² versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Arten des Stiel-Eichen - Birkenwaldes zu pflanzen ist.

Der Charakter des Wochenendhausgebietes wird durch die 5. Änderung in seinen Grundzügen nicht angetastet.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Bau- und Grünflächen

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hasenberg I" wird erforderlich, um die Häuser, die aus den Zeiten der Erdölförderung in dem Bereich stammen und sich durch Charakter und Bauart als "feste Häuser" aus dem üblichen Wochenendhausgebiet herausheben, planerisch als reines Wohngebiet abzusichern um soziale Härten zu vermeiden. Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) wurde gewählt, um hier ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Wochenendhausgebiet zu gewährleisten. Aus diesem Grund sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. textlicher Festsetzung Ziff. 1 ausgeschlossen. Die Überbauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 auf kleingeschnittenen Bauteppichen ermöglicht ein geringes Maß an Ausbau des Bestandes. Zur Eingliederung wird in die bestehende Nachbarbebauung die erlaubte Geschossigkeit mit einem Geschoß als Höchstgrenze festgesetzt. Die Hauptgrundstücksfläche außerhalb der zur Bebauung festgesetzten Flächen sind als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Diese Flächen stehen nicht zur Bebauung zur Verfügung. Ausnahmsweise sind hier, wegen der eng gefaßten Bauteppiche gem. textlicher Festsetzung Ziff. 2 Einfriedungen, Teppichklopfstangen und Müllboxen zulässig. Um den Grundstückseigentümern den erforderlichen Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt im Falle eines weiteren Ausbaues auf ihrem Grundstück vor Augen zu führen, wird gem. textlicher Festsetzung Ziff. 3 je angefangene 100 m² neu versiegelter Fläche ein heimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen sein.

Ansonsten sind die Gehölze auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage gem. textlicher Festsetzung Ziff. 4 zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen, damit auch langfristig der überwiegende Gebietscharakter eines typischen durchgrünten Wochenendhausgebietes der Südheide-Region erhalten bleibt.

Das Gebiet des Geltungsbereiches Hasenberg ist an das Stromnetz des Energieverbandes Wittingen GmbH angeschlossen. Eine Gasversorgung ist aus heutiger Sicht nicht geplant.

- Natur und Landschaft

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Hasenberg I" befindet sich rd. 1,2 km nordwestlich der Ortslage von Westerholz. Es hat eine Größe von rd. 0,4 ha und soll vorrangig die bestehende Bebauung planungsrechtlich absichern. Geprägt wird der

Bereich, der als Wochenendhausgebiet genutzt wird und mit einer lockeren Bebauung versehen ist, von einer Waldgesellschaft. Das Vorhandensein der Baumarten Stiel-Eiche, Schwarz-Kiefer und Hängebirke deutet auf einen Stiel-Eichen-Birkenwald hin. Der Bestand weist ein mittleres bis zum Teil hohes Alter auf. In südlicher Richtung befindet sich in rd. 70 m Entfernung ein Naturschutzgebiet.

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff im Sinne des § 7 Niedersächsisches Naturschutzgesetz vor. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,4 ha und umfaßt zwei Grundstücke, die bereits bebaut sind. Vorgesehen sind zwei reine Wohngebiete (WR) mit einer Grundflächenzahl von 0,3, die innerhalb größerer Grünflächen eingebettet sind. Die WR's besitzen eine Gesamtfläche von rd. 0,1 ha. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine zulässige Versiegelung von rd. 300 m². Gemäß § 19 (4) BauNVO ist es grundsätzlich möglich, für bestimmte Nebenanlagen die Grundflächenzahl um bis zu 50 % zu überschreiten. Unter Einbezug dieses Umstandes ergibt sich im Plangebiet eine maximale versiegelbare Fläche von rd. 450 m². Durch die bestehende Bebauung und Zuwegung etc. sind bereits rd. 350 m² versiegelt, so daß der Bebauungsplan eine zusätzliche Versiegelung von rd. 100 m² zuläßt.

Als Ausgleich für die Versiegelung sind je angefangene 100 m² Versiegelung ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Arten des Stiel-Eichen-Birkenwaldes zu pflanzen. Es handelt sich hierbei um Baumarten wie Stiel-Eiche, Schwarz-Kiefer, Hängebirke oder Vogelbeere.

Der durch die Planung vorbereitete Eingriff erweist sich aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung und der damit verbundenen Versiegelung als sehr gering. Darüber hinaus wird der Baumbestand in den Grünflächen als zu erhalten festgesetzt. Die geplante Ausgleichsmaßnahme orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation in diesem Gebiet. Sie ist ausreichend dimensioniert, so daß keine erheblichen Beeinträchtigungen bestehen bleiben.

- Altlasten

Im Nordwesten außerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein ehemaliger Schlammteich der Deutschen Texaco-AG (inzwischen DEA). Es handelt sich um eine mit Erdmassen abgedeckte Deponie. Seit 1962 sind dort nach Auskunft des Bergamtes keine Bohrschlammbeinträge mehr verzeichnet. Am 13.05.1970 wurde die Zentralschlammgrube aus der bergaufsichtlichen Aufsicht entlassen. Gegenüber dem Grundwasser wurde ca. 1940 eine Dichtung mit Tonspülung angelegt. Um hier Gefährdungen auszuschließen, sind Peilbrunnen eingebracht worden.

Zur Vorbeugung einer Gefährdung über das Grundwasser wurde die Grundwassernutzung grundsätzlich gem. textlicher Festsetzung Ziff. 5 ausgeschlossen.

Im Plangeltungsbereich haben im Laufe des 2. Weltkrieges Bombardierungen stattgefunden, er ist im Plan gekennzeichnet. Daher ist mit Bombenblindgängern zu rechnen, von denen eine Gefahr ausgeht. Aus Sicherheitsgründen wird vom Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Überprüfung durch Sondierung empfohlen. Für eine solche Gefahrenerforschungsmaßnahme ist die Gefahrenabwehrbehörde zuständig. Für diese Arbeiten ist eine geeignete Fachfirma zu beauftragen.

Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Bezirksregierung zu benachrichtigen.

1.4 HINWEISE AUS DER SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der **Landkreis Gifhorn, Kreisarchäologie**, teilt mit Schreiben vom 31.03.1999 mit, wenn bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, ist dieses unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege mitzuteilen. Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle ist unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Das **Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung** teilt am 16.03.1999 mit, daß die Stellungnahme keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 ersetzt.

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 gemäß § 2 (1) i.V.m. § 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 ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 07.06.1999

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 31.03.1999 zum Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Weitere Hinweise oder besondere Anregungen sind nicht zu geben.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.


Begründung:

Die in der Stellungnahme vom 31.03.1999 eingegangenen Anregungen sind im Rahmen des Planverfahrens gem. § 4 (1) BauGB berücksichtigt worden.

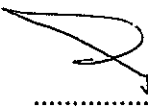
Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 10.05.1999 bis 10.06.1999 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 04.10.1999 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wesendorf, den 8. Dez. 99


..... Driesner
(Bürgermeister)




..... Penshorn
(Gemeindedirektor)