

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "HASENBERG I, 4. TEILWEISE ÄNDERUNG"
SAMTGEMEINDE WESENDORF, GEMEINDE WESENDORF, LANDKREIS GIFHORN

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE WESENDORF

1993-1996

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. B. BUTENOP, MAIKE KLESEN;
A. HOFFMANN; A. MANGANO

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf¹⁾. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluß an die Bundesstraße B 4 (Lüneburg - Uelzen - Gifhorn) in das regionale Straßennetz 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. Die Gemeinde Wesendorf hat nach einer gemeindeeigenen Zählung am 31.12.1994 rd. 4.000 Einwohner gehabt.

Die 4. TEILWEISE ÄNDERUNG des rechtskräftigen Bebauungsplans HASENBERG I beschränkt sich auf den westlichen Teilbereich der 2. teilweisen Änderung, der beim Antrag auf Anzeige ausgenommen wurde. Die Einbindung in das Verkehrsnetz erfolgt über den Gemeindeverbindungs-
weg "Hasenberg". Dieser Bereich gehört zu Westerholz, einer kleineren Ortslage der Gemeinde Wesendorf.

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches selbst erfolgt über den "Dachsweg", der nachwievor Gegenstand der 2. teilweisen Änderung ist.

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

2) vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Raumordnungs-
ordnungsprogramm für den Landkreis Gifhorn 1986

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 wurden zwischenzeitlich eine 1., 2. und 3. ÄNDERUNG entwickelt. Der in Rede stehende Bereich wurde beim Antrag auf Anzeige der 2. Änderung ausgenommen. Dies geschah im Hinblick auf die Bohrschlammdeponie, die sich in dem als Grünfläche festgesetzten Brandschutzstreifen befindet. Dabei handelt es sich um eine Altablagerung, in die seit 1962 nicht mehr eingegriffen wurde.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes HASENBERG I waren seitens des Landkreises Gifhorn, des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall sowie des Gewerbeaufsichtsamtes Stellungnahmen bezüglich der Altablagerung abgegeben worden. Insofern hatte sich die Gemeinde Wesendorf entschlossen, den Bereich bis zum Vorliegen einer Gefährdungsabschätzung vom Antrag auf Anzeige auszunehmen. Dieser liegt zwischenzeitlich vor, so daß die Gemeinde nunmehr beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren auch für den vorliegenden Teilbereich zum Abschluß zu bringen. Da im Rahmen der 2. teilweisen Änderung auch für den vorliegenden Bereich die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beteiligten wurden und eine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bereits stattgefunden hatte, wird dieser Bereich nun lediglich gem. § 3 (3) BauGB erneut gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Bei dem vorliegenden Plan handelt es sich um einen Teil der 2. teilweisen Änderung des Bebauungsplans "Hasenberg I", der mit Verfügung vom 28.01.1993 Az. 63/6170-00/90/97/01BII mit einer Maßgabe bezüglich des Geltungsbereiches der nunmehr 4. teilweisen Änderung des Bebauungsplans "Hasenberg I" "genehmigt" wurde. In diesem Bebauungsplan ist die Grundfläche der Wochenendhäuser ebenfalls auf 100 m² jedoch zuzüglich 10 m² Freisitz begrenzt. Da östlich des Dachsweg am Fuchsring bereits Wochenendhäuser dieser Größe realisiert worden sind, entsprechen die Festsetzungen der 4. teilweisen Änderung dem vorhandenen Gebietscharakter. Unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten wurden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Im Rahmen der 2. teilweisen Änderung waren auf den Flurstücken 16/22 und 16/27 insgesamt 4 Wochenendhäuser vorgesehen worden. Durch die Gefährdungsabschätzung hat sich ergeben, daß der überwiegende Teil des Flurstückes 16/27 aufgrund der Altablagerung als private Grünfläche in den Brandschutzstreifen einzubinden und einzuzäunen ist. Insofern werden die landschaftlichen Gegebenheiten gewahrt bei einer Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m². Innerhalb des Geltungsbereiches von rd. 7.500 m² wird durch die gewählten Festsetzungen die Bebauung von rd. 4 % der Fläche ermöglicht. Dies entspräche einer Grundflächenzahl von 0,04.

Ferner ist das Gebiet 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 Wochenendhäuser 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 bebaubaren Fläche und der umfangreichen privaten Grünflächen (Grünfläche privat und Grünfläche privat für Brandschutzpflanzungen) nicht entstehen. Dabei wird insbesondere nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung an der zulässigen Grundfläche von 100 m² für die Wochenendhäuser festgehalten, wie in der 2. teilweisen Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt und dort teilweise bereits realisiert.

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

Die vorliegende 4. TEILWEISE ÄNDERUNG des Bebauungsplans HASENBERG I wird erforderlich, um die Festsetzungen im Hinblick auf die Gefährdungsabschätzung zu dem Ölschlammdeponat unter den Aspekten einer sinnvollen, wirtschaftlichen Bebauung den heutigen Anforderungen anzupassen. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es dabei, die mit der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes begonnene Anpassung an die Planzeichenverordnung und die neue Baunutzungsverordnung fortzuführen und im Hinblick auf die Bebauung zu vereinfachen. Insofern wird daran festgehalten, die Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen gänzlich entfallen zu lassen. Bereits im Zuge der 2. teilweisen Änderung war die Mindestgröße der Grundstücke reduziert worden. Es zeigt sich aber im Vollzug und der Umsetzung der Ergebnisse des Bodengutachtens, daß eine Realisierung von drei weiteren Wochenendhäusern nur möglich ist, wenn die Mindestgröße der Grundstücke auf 600 m² reduziert wird. Gleichzeitig wird die Grundfläche eines Wochenendhauses auf je 100 m² zuzüglich 15 m² Freisitz begrenzt.

Mit der Planänderung soll eine wirtschaftliche Parzellierung des Geländes ermöglicht werden. Wie in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes werden die für die Bebauung vorgesehenen Bereiche als Sondergebiete Wochenendhausgebiet festgesetzt. Um jedoch 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 heimisches, standortgerechtes Laubgehölz der Arten des Buchen- Eichenwaldes zu pflanzen ist.

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

Der Standort dieses Wochenendhausgeländes wird unter anderem auch hier gewählt, da bereits vorhandene Wohn- und Wochenendhausgebäude an der Straße "Hasenberg" eine ordnungsgemäße Erschließung sowie Ver- und Entsorgung gewährleisten. Insofern wird hier zu einer besseren Ausnutzung unter wirtschaftlichen Aspekten beigetragen. Aufgrund der landschaftlichen Verhältnisse eignet sich dieses Gebiet besonders für die Erholungsfunktion.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete (Sondergebiete)

Die Festsetzungen für das Wochenendhausgelände werden im wesentlichen aus der rechtskräftigen Planfassung übernommen. Das Wochenendhausgebiet wird gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der besonderen Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, festgesetzt. Die in 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. Aufgrund der Restriktionen, die sich durch die Beprobung der Altablagierung ergeben haben, wurde die Mindestgrundstücksgröße auf 600 m² gesenkt. Bezüglich von Art und Maß der zulässigen Nutzung wurden entsprechend der Wochenendhausverordnung textliche Festsetzungen sowie die zeichnerische Festsetzung von eingeschossiger Einzelhausbebauung getroffen. Die maximal zulässige überbaubare Fläche wird mit je 100 m² zuzüglich 15 m² Freisitz festgesetzt. Dieses Maß entspricht der heute üblichen Größe eines Wochenendhauses. Zudem wird die Größe der Häuser aus der 2. teilweisen Änderung übernommen. In dem Bereich wurden bereits Gebäude dieser Größe realisiert. Eine einheitliche Höhenentwicklung des Gebietes wird durch die Festsetzung der Eingeschossigkeit gesichert. Hierdurch und durch eine Erhaltungsbindung für die Bepflanzung innerhalb der privaten Grünflächen wird eine geeignete Einbindung in das Landschaftsbild sichergestellt. Um die Gefährdung durch die Bohrschlammdeponie auszuschließen, wurde festgesetzt, daß das Grundwasser nicht genutzt werden darf. Darüber hinaus sind die vor Ort vorhandenen Meßstellen jederzeit zugänglich zu erhalten. Der Deponiekörper wird gegenüber der privaten Grünfläche eingezäunt.

- Grünflächen

Zur Sicherung des Brandschutzstreifens, der bereits in dem Urplan enthalten ist, wird eine private Grünfläche für Brandschutzbepflanzungen festgesetzt.

Darüber hinaus werden die der Erholung dienenden Sondergebiete Wochenendhausgebiet in private Grünflächen eingebettet, innerhalb derer die vorhandenen Gehölze zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen sind. Zuwiderhandlungen können hierbei gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden. In diesem Bereich können darüber hinaus die für die Sondergebiete festgesetzten Bepflanzungen, die an das Maß der Versiegelung geknüpft wurden, aus Arten des Buchen- Eichenwaldes vorgenommen werden. So kann sichergestellt werden, daß die neuen Wochenendhäuser sich angemessen in die Umgebung einfügen werden.

Wie in den Sondergebieten gilt auch hier, daß jederzeit die Zugänglichkeit der Meßstellen, die vor Ort vorhanden sind, zu gewährleisten ist.

- Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hasenberg I, 4. teilweise Änderung" liegt westlich der Straße "Dachsweg" und erfaßt Flächen, die dem Grunde nach in dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Hasenberg I" in der gleichen Art festgesetzt sind. Östlich an den Änderungsbereich grenzen weitere Teile des Wochenendhausgebietes, die bereits realisiert sind. Nördlich befinden sich rechtskräftig als Dorfgebiet festgesetzte Bereiche, die durch einen bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betrieb geprägt werden.

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Realisierung von drei Wochenendhäusern, die durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, entstehen können, wurde festgesetzt, je angefangene 100 m² versiegelter Fläche ein einheimisches, standortgerechtes Laubgehölz der Arten des Buchen- Eichenwaldes zu pflanzen. Dieses Maß entspricht der vor Ort vorhandenen Pflanzdichte.

Insofern kann der Eingriff im Sinne des § 8a BNatSchG jeweils auf den privaten Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus werden keine weiteren Eingriffe ermöglicht, so daß die Eingriffsregelung erfüllt ist.

- Altlasten

Im Süden des Änderungsbereiches befindet sich ein ehemaliger Schlammteich der Deutschen Texaco-AG (inzwischen DEA). Es handelt sich um eine mit Erdmassen abgedeckte Deponie. Sie ist als solche gekennzeichnet. Die Abdeckung der Deponie beträgt ca. 1,50 m und ist an den Dämmen verstärkt. 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. Nach Auskunft des Landesamtes für Bodenschutz liegt der Deponiekörper in einem Bereich, der sonst durch Sand und Geschiebemergel geprägt ist. Diese Informationen wurden im Rahmen eines Erörterungstermines am 02.04.1991 zusammengestellt.

Zwischenzeitlich ist eine Gefährdungsabschätzung für die ehemalige DEA Bohrschlammdeponie im Ortsteil Hasenberg durch das Büro Dr. Albrecht und Dr. Suckow Geologen und Ingenieure aus Braunschweig, durchgeführt worden, die im März 1995 abgeschlossen wurde. Dieses Gutachten wurde unter der Projekt-Nr. 901.95 und 965.91 geführt. Die vorläufige Gefährdungsabschätzung kommt zu folgendem Ergebnis:

Von der Bohrschlammdeponie geht in ihrem jetzigen Zustand keine akute, unmittelbare Gefährdung für die Anwohner bzw. das Plangebiet aus. Sofortmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Abgrabungen - auch unbefugter Art - sind innerhalb der Umgrenzung der abgedeckten Bohrschlammdeponie zu vermeiden.

(...)

Die Kohlenwasserstoffgehalte (im wesentlichen Rohöl) liegen im Boden mit Konzentration zwischen 750 und 12.000 mg/kg TS zum Teil auch weit über den C-Wert der "Hollandliste" (5000 mg/kg TS). Auch für Barium wurden mit 1.900 mg/kg ein Schadstoffgehalt ermittelt, der etwa dem Zielwert (2.000 mg/kg) entspricht. Der festgestellte Nickelgehalt liegt knapp überhalb des B-Wertes (100 mg/kg). Nach diesen Richtwerten zeigen die Schadstoffgehalte die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen an. Von der Bohrschlammdeponie geht eine Gefährdung für das Grundwasser aus. Art und Umfang einer möglichen Grundwasserverunreinigung müssen demzufolge untersucht werden.

(...)

Im Umfeld der Altablagerung sind (...) Grundwasserbeobachtungsrohre einzurichten. Es sind Grundwasserproben zu entnehmen und chemisch zu analysieren. Die Grundwasserstände sind regelmäßig zu messen und zu dokumentieren.

Ferner sind weitere Aufschlüsse herzustellen sowie Bodenproben zu entnehmen und chemisch zu analysieren.

Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse ist dann über weitere Verfahrensschritte zu befinden.

Diesen Empfehlungen ist die Gemeinde Wesendorf nachgekommen wobei 1995 die Untersuchungen zum Abschluß gebracht wurden. Dabei wurden insgesamt 28 Sondierbohrungen und Meßpunkte zur Bodenluftüberprüfung sowie 3 Peilrohre gesetzt. Durch eine Festsetzung im Bebauungsplan wird gewährleistet, daß diese Meßstellen jederzeit zugänglich bleiben. Für 14 Punkte, die innerhalb des als Altablagerung gekennzeichneten Bereiches liegen, wurden Verunreinigungen ermittelt. Die übrigen 14 Punkte weisen keinerlei Verunreinigungen auf.

Den Ergebnissen der Gefährdungsabschätzung folgend hat die Gemeinde Wesendorf den kontaminierten Bereich als mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche gekennzeichnet und durch textliche Festsetzungen sichergestellt, daß einerseits die Meßstellen jederzeit zugänglich bleiben und andererseits der Deponiekörper selbst eingezäunt wird. Zur Vorbeugung einer Gefährdung über das Grundwasser wurde die Grundwassernutzung grundsätzlich ausgeschlossen.

Durch die getroffenen Festsetzungen ist die Gemeinde Wesendorf den Maßgaben der Gefährdungsabschätzung gefolgt.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Hasenberg I, 2. teilweise Änderung (z.B. Verkehrsflächen) werden von dieser Planänderung nicht betroffen.

1.4 HINWEISE AUS DER SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans HASENBERG I sind von Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen, die nachwievor auch Bedeutung für die 4. TEILWEISE ÄNDERUNG haben. Sie werden daher aus Gründen der Übersichtlichkeit hier wiederholt:

- Brandschutz ³⁾

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.

³⁾ vgl. Stellungnahme des Landkreises Gifhorn vom 18.12.1978

- Bergbauliche Belange ³⁾

Im Plangebiet (des Bebauungsplanes "Hasenberg I, 2. teilweise Änderung) liegt die ausgeförderte und verfüllte Erdölbohrung: Wesendorf 1091 ⁴⁾. Hier ist ein bebauungsfreier Schutzstreifen vom 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.

Das Bergamt Celle teilt am 14.05.1996 mit, daß der Plangeltungsbereich im Erdölfeld der RWE-DEA AG liegt. Nach bergrechtlichen Vorschriften ist bei Erdölbohrungen innerhalb geschlossener Ortschaften ein Abstand von 60 m bei Einzelbebauung von 30 m einzuhalten.

Verfüllte Förderbohrungen dürfen nach bergrechtlichen Vorschriften nicht überbaut oder abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten. Anderenfalls ist das Bergamt zu hören. Bei Leitungen ist ein Leitungsschutzstreifen zu beachten, der von Bebauung und tiefwurzelnden Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

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 Abfahrtagen Am Dachsweg bereitstellen müssen, wo die Müllabfuhr anfahren kann.

⁴⁾ Die verfüllte Erdölbohrung Wesendorf 1091 liegt südlich des Plangeltungsbereiches "Hasenberg I, 4. teilweise Änderung"

- 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.

- Elektrizitätsversorgung

Die EVW GmbH weist mit Schreiben vom 22.09.1992 darauf hin, daß ausschließlich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hasenberg I, 3. teilweise Änderung" die Möglichkeit der Erdgasversorgung besteht.

Am 06.05.1996 weist die EVW Wittingen darauf hin, daß die Wochenendhäuser mit Strom für Speicherheizungen versorgt werden können. Aus wirtschaftlichen Gründen kann eine Gasversorgung nicht aufgebaut 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.

- Baugrund

Am 03.05.1996 weist das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung auf das Erfordernis von Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 hin.

- Altmunition

Am 13.05.1996 teilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, daß der Planbereich in den Kriegsjahren in einem Waldstück lag, so daß auf Grundlage von Luftbildern keine Aussage zu vermutlichen Bombenblindgängern gemacht werden kann. Bombenrichter sind nicht zu erkennen. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten 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 ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Bezirksregierung Braunschweig, Stellungnahme vom 21.05.96

Die Bebauungsplanänderung sieht die zeichnerische Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet vor. Die textliche Festsetzung Nr. 2 läßt hier jedoch eingeschossige Einzelhäuser von höchstens 100 m² zu. Diese geplante Festsetzung legt den Schluß nahe, daß hier keine Wochenendhäuser, sondern Wohnhäuser, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, errichtet werden können. Ein wesentliches Anliegen der Festsetzung von Wochenendhausgebieten ist es aber, gerade zu verhindern, daß die Wochenendhäuser zum dauernden Wohnen benutzt werden. Das Bewohnen eines Wochenendhauses auf Dauer stellt eine baugebietswidrige Nutzung dar.

Die unter 1.3 in der Begründung aufgeführte Feststellung, 100 m² entsprächen heute der üblichen Größe eines Wochenendhauses, kann nicht nachvollzogen werden. Als Erfahrungswert hat sich eine Grundfläche von 45 bis 60 m² herausgebildet. Um eine Dauernutzung zu verhindern, ist die Festsetzung einer geringeren Grundfläche als für Wohnhäuser üblich.

Gem. § 10 Abs. 3 BauNVo ist die Grundfläche der Wochenendhäuser nach der besonderen Eigenart des Gebietes begrenzt. Die besondere Eigenart des Gebietes hängt von der Lage des Gebietes im Verhältnis zu der sonstigen Bebauung der Gemeinde ab und von der naturgemäßen Nutzungsweise des das Wochenendhausgebiet umgebenden Gebietes. Die besondere Eigenart bezieht sich auf die besondere Gebietsstruktur und damit auf das Verhältnis zwischen den Wochenendhäusern und der für die Errichtung beschaffenen Fläche. Das Wochenendhausgebiet "Hasenberg" befindet sich weit ab jeglicher Siedlungsbebauung und hat sich deshalb in besonderer Weise dem Landschaftsbild ein- bzw. unterzuordnen. Eine Dominanz, verursacht durch Verkleinerung der Grundstücksgröße, widerspricht den von der Gemeinde aufgestellten Zielen der Bauleitplanung und wäre nicht mit § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Eine Überarbeitung dieser Änderung halte ich für erforderlich.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen wird festgehalten. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung zum Charakter des Wochenendhausgebietes.

Begründung:

Gem. § 10 Abs. 3 BauNVO ist in Sondergebieten mit der Zweckbestimmung für Wochenendhäuser die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im Bebauungsplan nach der besonderen Eigenart des Gebietes, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen. Um dieser Vorgabe Folge zu leisten, hat die Gemeinde Wesendorf die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser auf 100 m² zuzüglich 15 m² für einen Freisitz begrenzt.

Bei dem vorliegenden Plan handelt es sich um einen Teil der 2. teilweisen Änderung des Bebauungsplans "Hasenberg I", der mit Verfügung vom 28.01.1993 Az. 63/6170-00/90/97/01BII mit einer Maßgabe bezüglich des Geltungsbereiches der nunmehr 4. teilweisen Änderung des Bebauungsplans "Hasenberg I" "genehmigt" wurde. In diesem Bebauungsplan ist die Grundfläche der Wochenendhäuser ebenfalls auf

100 m² jedoch zuzüglich 10 m² Freisitz begrenzt. Da östlich des Dachweg am Fuchsring bereits Wochenendhäuser dieser Größe realisiert worden sind, entsprechen die Festsetzungen der 4. teilweisen Änderung dem vorhandenen Gebietscharakter. Unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten wurden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Im Rahmen der 2. teilweisen Änderung waren auf den Flurstücken 16/22 und 16/27 insgesamt 4 Wochenendhäuser vorgesehen worden. Durch die Gefährdungsabschätzung hat sich ergeben, daß der überwiegende Teil des Flurstückes 16/27 aufgrund der Altablagerung als private Grünfläche in den Brandschutzstreifen einzubinden und einzuzäunen ist. Insofern werden die landschaftlichen Gegebenheiten gewahrt bei einer Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m². Innerhalb des Geltungsbereichs von rd. 7.500 m² wird durch die gewählten Festsetzungen die Bebauung von rd. 4 % der Fläche ermöglicht. Dies entspräche einer Grundflächenzahl von 0,04.

Ferner ist das Gebiet 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 Wochenendhäuser 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 bebaubaren

Fläche und der umfangreichen privaten Grünflächen (Grünfläche privat und Grünfläche privat für Brandschutzpflanzungen) nicht entstehen. Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander, unter besonderer Berücksichtigung der besonderen Eigenart des vorhandenen Wochenendhausgebietes am Hasenberg, der landschaftlichen Gegebenheiten, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Ziel, vorhandene Erschließungsanlagen unter wirtschaftlichen Aspekten besser ausnutzen zu können einerseits und dem Aspekt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hasenberg I, 2. teilweise Änderung" bereits Häuser mit einer Grundfläche von 100 m² errichtet wurden, wird unter dem Grundsatz der Gleichbehandlung an den Planfestsetzungen festgehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 28.05.96

Zu der mir mit Ihrem Schreiben vom 26.04.1996 vorgelegten Planung nehme ich wie folgt Stellung:

II. Weitere Träger öffentlicher Belange

Abfallbeseitigung

Die auf Grundlage der Gefährdungsabschätzung des Ing.-Büros Albrecht & Suckow, Braunschweig, vom 08.05.1995 getroffenen Vereinbarungen zwischen der Gemeinde, dem Planer und dem Landkreis Gifhorn sehen

- die textliche Festsetzung hinsichtlich der Trinkwassernutzung,
- die textliche Festsetzung hinsichtlich des Zaunbaues,
- die zeichnerische Festsetzung
- sowie die textliche Festsetzung eines Grundwasseruntersuchungsprogrammes

vor. Die Vorstehenden einigten sich darauf in zwei Besprechungen am 04.08.1995 und 30.09.1995.

Bis auf den letzten Unterpunkt sind die o.g. Vereinbarungen in den B-Plan übernommen worden.

Das Grundwasseruntersuchungsprogramm ist nach Festsetzung des B-Planes einmal jährlich durchzuführen. In Brunnen P1 ist eine Probe zu ziehen und auf die Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe, Kalium, Nitrat, Barium, Chrom und Aluminium zu analysieren. Die Brunnen P2 und P3 sind jeweils auf Parameter Calcium, Magnesium, Natrium, Chlorid, Sulfat,

Hydrogencarbonat, Barium, Bohr, Eisen, Mangan, Ammonium, organisch gebundener Kohlenstoff sowie Quecksilber und Mineralölkohlenwasserstoffe zu analysieren.

Die Beprobungen sind von der Gemeinde Wesendorf zu veranlassen und im Frühjahr oder Herbst durchzuführen. Dem Landkreis Gifhorn sind die Ergebnisse der Grundwasseranalyse zur Verfügung zu stellen.

Auf das Grundwasseruntersuchungsprogramm ist im B-Plan hinzuweisen.

Des weiteren wird darauf hingewiesen, daß in der Begründung des B-Planes im wesentlichen auf die vorläufige Gefährdungsabschätzung Bezug genommen wird. Die Gefährdungsabschätzung, die unter Pkt. 6 des Gutachtens vom 08.05.1995 abgedruckt ist, bleibt außer einem Hinweis ebenso unberücksichtigt wie die Hinweise und Empfehlungen des Gutachters zum weiteren Vorgehen.

Ich halte es somit für angebracht (des weiteren werden so auch Mißverständnisse vermieden), nach einem kurzen historischen Abriß lediglich auf die beiden Gutachten hinzuweisen und diese dem B-Plan beizufügen.

Der unter "Pkt. 1.3/Altlasten" der Begründung zu oben beschriebenen Bebauungsplan verfaßte Text enthält einige Fehler, die nachstehend aufgezeigt werden:

1. Der Satz "Diese Gutachten werden unter der Projekt-Nr. 901.95 und 965.91 geführt und kommt zu folgendem Ergebnis:" ist inhaltlich nicht richtig. Da in der Begründung im folgenden ausschließlich auf die vorläufige Gefährdungsabschätzung Bezug genommen wird, ist darauf im Vorsatz ausdrücklich hinzuweisen.
2. Im ersten Zitat muß es heißen: ... Gefährdung für die Anwohner bzw. das Plangebiet aus.

Im zweiten Zitat muß es heißen: ... zum Teil auch weit über den C-Wert der "Hollandliste" (5.000 mg/kg TS).
... der etwa dem C-Wert (2.000 mg/kg) entspricht.

Im dritten Zitat muß es heißen: Die Grundwasserstände sind regelmäßig zu messen und ...

Die Begründung ist entsprechend zu ändern.

Hinsichtlich der Müllabfuhr wird die Stellungnahme vom 12.09.1990 aufrechterhalten. Dort war sinngemäß aufgeführt, daß die Müllbehälter rechtzeitig am Tage der Abfuhr zur Entleerung am Dachsweg bereitzustellen sind.

Untere Naturschutzbehörde

Untere Wasserbehörde

Land- und Forstwirtschaft

Die vorgenannten Stellen haben keine Bedenken erhoben.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen wird festgehalten. Im Bebauungsplan wird auf das Grundwasseruntersuchungsprogramm hingewiesen. Die erforderlichen Korrekturen der Begründung werden vorgenommen.

Begründung:

Die Hinweise und Korrekturen dienen der allgemeinen Planungssicherheit.

RWE-DEA, Stellungnahme vom 28.05.96

Die RWE-DEA schließt sich den Ausführungen des Bergamtes Celle-AZ: 40/96-Pö-B VII f (W) vom 14.05.1996 - an, stellt jedoch fest, daß in dem Planungsgebiet keine in Betrieb befindlichen Förderbohrungen oder RWE-DEA bekannte Leitungen liegen.

Die in der Begründung Pkt. 1.4 genannte Bohrung Wesendorf 1091 liegt außerhalb des Planungsgebietes (s. beiliegenden Kartenausschnitt 1 : 5.000).

Alle bergbaulichen Belange sind in der Begründung zum Bebauungsplan "Hasenberg I, 4. teilweise Änderung" ausreichend berücksichtigt.

Beschluß:

Die Begründung wird unter Pkt. 1.4 zur Bohrung Wesendorf 1091 korrigiert. Darüber hinaus nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, daß alle bergbaulichen Belange ausreichend berücksichtigt sind.

Begründung:

Die Korrektur dient der allgemeinen Planungssicherheit.

Wehrbereichsverwaltung II, Stellungnahme vom 29.05.96

Zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf verweise ich auf mein Schreiben vom 21.12.1995.

Außerdem weise ich darauf hin, daß in bestimmten Planbereichen die Errichtung von Windkraftanlagen vorgesehen ist, die unter bestimmten Umständen ein Luftfahrthindernis darstellen können. Ich bitte Sie daher, im Rahmen Ihrer konkreten Planung mir folgende Angaben zu übermitteln, die von mir zur Prüfung hinsichtlich einer evtl. erforderlichen Kennzeichnung als Luftfahrthindernis an das Luftwaffenamt in Köln weitergegeben werden müssen:

- Datum des geplanten Baubeginns
- Nabenhöhe über Grund
- Rotorradius.

Vorsorglich verweise ich auf § 14 LuftVG, nach dem beim Errichten von Bauwerken bei Überschreitung bestimmter Höhen die Zustimmung der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde einzuholen ist.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen und der Begründung wird festgehalten.

Begründung:

Die Stellungnahme bezieht sich inhaltlich nur auf die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

BEB Erdgas und Erdöl GmbH, Stellungnahme vom 12.06.96

Für die Beteiligung in der o.g. Angelegenheit danken wir Ihnen, senden die uns überlassenen Unterlagen zurück und teilen Ihnen mit, daß unsere Schreiben vom 28.05.96 (L 3 Ga/ri pa_05281) gemachten Ausführungen weiterhin Gültigkeit besitzen. Insbesondere ist es erforderlich, vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt zu unserem Außenbetrieb (Distrikt Osthannover) in 29367 Steinhorst, Tel.: 0 51 48 / 98 99-0 aufzunehmen.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen und der Begründung wird festgehalten.

Begründung:

Die mitgeteilten Leitungstrassen liegen außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Nds. Landesamt f. Bodenforschung, Stellungnahme vom 03.05.96
keine Bedenken

Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020.

Beschluß:

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung auf das Erfordernis von Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020. Darüber hinaus nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, daß seitens des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung keine Bedenken bestehen.

Begründung:

Der Hinweis dient der allgemeinen Planungssicherheit.

Zweckverband Großraum Braunschweig, Stellungnahme vom 22.05.96

Das Vorhaben hat keine über das Kreisgebiet hinausgehende Bedeutung. Nach § 2 Abs. 2 des Gesetzes über die Bildung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig sind Sie für die abschließende Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zuständig.

Sofern Sie aus raumordnerischer Sicht Hinweise oder Bedenken äußern, bitte ich um Durchschrift Ihrer Stellungnahme.

Beschluß:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß das Vorhaben keine über das Kreisgebiet hinausgehende Bedeutung hat.

Bergamt Celle, Stellungnahme vom 14.05.96

Nach meinen Unterlagen befindet sich das o.g. Plangebiet in dem Erdölfeld Wesendorf der RWE-DEA AG.

Ferner könnten durch Ihr o.g. Vorhaben die beiden Erdgasleitungen von Wesendorf nach Hohne der RWE-DEA AG sowie die Westschiene des Energieverbandes Wittingen betroffen sein.

Am westlichen Rande des Baugebietes "Hasenberg I" befindet sich die ehemalige, bereits aus der Bergaufsicht entlassene Schlammdeponie der RWE-DEA AG.

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

Verfüllte Förderbohrungen dürfen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 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 tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten.

Nähere Angaben, die Ihnen von der RWE-DEA AG sowie von dem Energieverband Wittingen zugehen werden, bitte ich bei Ihrem Vorhaben zu berücksichtigen.

Beschluß:

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung, auf die erforderlichen Schutzabstände gegenüber Erdölbohrungen, verfüllten Förderbohrungen und den Schutzstreifen von Leitungstrassen. Die Stellungnahmen und Angaben der RWE-DEA AG sowie des Energieverbandes Wittingen werden berücksichtigt.

Begründung:

Die Hinweise dienen der allgemeinen Planungssicherheit.

EVW Wittingen, Stellungnahme vom 06.05.96

Aus unserer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Wir weisen nochmals darauf hin, daß eine Gasversorgung aus wirtschaftlichen Gründen für das Wochenendhausgebiet Hasenberg nicht aufgebaut werden kann.

Bitte nehmen Sie in die Begründung zum Bebauungsplan "1.4 Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange - Elektrizitätsversorgung" mit auf:

Alle Wochenendhäuser können mit Strom für Speicherheizungen versorgt werden.

Beschluß:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß seitens des Energieverbandes Wittingen keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung, daß aus wirtschaftlichen Gründen eine Erschließung des Wochenendhausgebietes Hasenberg mit Gasversorgung nicht aufgebaut werden kann. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, daß alle Wochenendhäuser mit Strom für Speicherheizungen versorgt werden können.

Begründung:

Die Hinweise dienen der umfassenden Information bei der Realisierung.

Bez.-Reg. Hannover, Stellungnahme vom 13.05.96

Auf den uns zur Verfügung stehenden Luftbildern lag der Planungsbereich in den Kriegsjahren in einem Waldstück, so daß keine Aussage auf vorhandene vermutliche Bombenblindgänger gemacht werden kann. Bombenrichter sind nicht zu erkennen.

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder den KBD direkt.

Beschluß:

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung, daß Angaben über Altmunitionen nicht gemacht werden können, da in Kriegsjahren das Planungsgelände bereits in einem Waldstück lag. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

Begründung:

Die Hinweis in der Begründung dienen der allgemeinen Planungssicherheit.

DRITTE:

**Jürgen Meyer, Dorfplatz 9, 29392 Wesendorf, Stellungnahme vom
24.05.96**

Es kommt heute Herr Jürgen Meyer und legt gegen den o.a. Bebauungsplanentwurf Einspruch ein.

Niederschrift:

"Gegen die im B-Plan vorgesehene Umgrenzung lege ich Einspruch ein. Die ehemalige Schlammkuhle der DEA wurde mit 1,5 m Boden abgedichtet. Eine Gefahr für die Allgemeinheit ist nicht zu erkennen."

Beschluß:

An den Planfestsetzungen wird festgehalten.

Begründung:

Die ehemalige Schlammkuhle der RWE-DEA wurde mit 1,5 m Boden abgedichtet. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Deponiekörper gutachterlich untersucht worden. Aus dem Gutachten geht das mögliche Gefährdungspotential hervor, was nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander, unter besonderer Berücksichtigung der Sicherheit für die Wohnbevölkerung einerseits und des Bedarfs an Raum für Ferienhäuser andererseits zu den gewählten Planfestsetzungen geführt hat. Die im Plan festgesetzten Schutzvorkehrungen wurden getroffen, um unter wirtschaftlichen Aspekten eine bauliche Nutzung des Ferienhausgebietes westlich des Fuchsweg zu ermöglichen.

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 29.04.1996.....

bis 29.05.1996..... öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 25.06.1996..... durch den Rat der Gemeinde Wesendorf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wesendorf, den 04.09.1996.....

..gez. Weiß.....
(Bürgermeister)

Siegel

..gez. Butz.....
(Gemeindedirektor)