

Zweitschrift der Urschrift

Begründung

zum Bebauungsplan "HASENBERG I, 3. TEILWEISE ÄNDERUNG", Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Stand: 01/93, AV KI/Hof

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 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.

Die 3. TEILWEISE ÄNDERUNG des rechtskräftigen Bebauungsplans HASENBERG beschränkt sich auf einen Teilbereich des Dorfgebietes beidseitig der Straße "Hasenberg". Das Wochenendhausgebiet liegt südlich dieses Änderungsbereiches. Die Erschließung und Einbindung in das Verkehrsnetz erfolgt über den Gemeindeverbindungsweg "Hasenberg". 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 entwickelt. Für diesen Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich eine 1. und 2. ÄNDERUNG entwickelt. Die 2. ÄNDERUNG befindet sich z. Zt. im Anzeigeverfahren.

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

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

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

Die vorliegende 3. TEILWEISE ÄNDERUNG des Bebauungsplans HASENBERG I wird erforderlich, um Festsetzungen im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der Grundstücksteilungen und einer sinnvollen wirtschaftlichen Bebauung den heutigen Anforderungen anzupassen. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es dabei, ihn in seinen Festsetzungen an die Neufassung der Planzeichenverordnung und der Baunutzungsverordnung anzupassen und im Hinblick auf die Bebauung zu vereinfachen. So sollen beispielsweise die im Plan getroffenen Regelungen für die Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen gänzlich entfallen. Die Geschoßflächenzahlen sollen entfallen. Für die Grundflächenzahl wird nach der Baunutzungsverordnung jeweils 0,4 festgesetzt.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete (Dorfgebiet)

Die Festsetzungen für das im Änderungsbereich befindliche Dorfgebiet wird nach der Art der Nutzung beibehalten. Das Dorfgebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Nördlich des Hasenberges befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der im Nebenerwerb bewirtschaftet wird. Südlich des Hasenberges wird das Dorfgebiet im Hinblick auf die vernünftige Zuordnung landwirtschaftlicher Nutzungen zu dem südlich gelegenen Freizeitgelände so gegliedert und eingeschränkt, daß einerseits der landwirtschaftliche Betrieb im Norden keine Nutzungseinschränkungen erfährt, andererseits für das Freizeitgelände keine unzumutbaren Belästigungen aus landwirtschaftlichem Betrieb eintreten. Die Regelungen für das Dorfgebiet dienen somit der Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen und werden mit Gesichtspunkten der Zuordnung und der städtebaulichen Ordnung begründet. Durch die vorliegende Planänderung werden generell im Dorfgebiet wie bereits oben dargelegt die Stellungen der baulichen Anlagen als Festsetzungen aus der rechtskräftigen Planfassung herausgenommen. Es wird das Maß der Nutzung lediglich über Grundflächenzahl und Geschosigkeit festgelegt. Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet. Dieses ist nach der Neufassung der Baunutzungsverordnung nicht mehr erforderlich. Im Hinblick auf die Anrechenbarkeit der Befestigungen auf den Grundstücken wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Die Bauweise wird im Hinblick auf eine weitgehende Flexibilität mit offener Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden nach dem Erfordernis und unter dem Gesichtspunkt der gegenseitigen Rücksichtnahme so verändert, daß südlich des Hasenberges ein Abstand von 3,0 m zu der Straßenbegrenzungslinie festgelegt wird. Damit wird der Abstand zwischen dem Freizeitgelände und dem Dorfgebiet im südlichen

Teil auf 10,0 m vergrößert. Diese Änderung wird mit einer verbesserten Berücksichtigung der Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen und Konfliktvermeidung begründet.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Flächen für Straßen und Wege sind in der Plandarstellung ausgewiesen. Sie berücksichtigen die vorhandenen Straßen "Hasenberg" und "Dachsweg". Veränderungen werden hier nicht vorgenommen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Rechnung getragen. Darüber hinaus werden im Zuge der Baugenehmigungen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hasenberg I, 3. teilweise Änderung" liegt nördlich und südlich der Straße "Hasenberg" und erfaßt landwirtschaftliche Nutzflächen die rechtskräftig durch einen Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt sind.

Nördlich der Straße "Hasenberg" liegt die Hofstelle die noch bewirtschaftet wird. Sie ist von land- und forstwirtschaftlich genutzter Fläche umgeben.

Durch die Realisierung des Dorfgebietes am südlichen Rand der Straße wird der Siedlungssplitter im Westen in Richtung Hasenberg angebunden. Wie im Bebauungsplan "Hasenberg I" festgesetzt schließt weiter im Süden die Wochenenhausiedlung an, wobei der vorhandene Baumbestand in seinem Charakter erhalten bleibt.

Weiterhin sind in diesem Bebauungsplan umfangreiche Grünflächen sowie ein Teich festgesetzt worden, die als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu sehen sind. Im Rahmen des Bebauungsplanes "Hasenberg I" ist der gesamte Geltungsbereich des "Hasenberg I, 3. teilweise Änderung" erfaßt.

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Realisierung des "Hasenberg I, 3. teilweise Änderung" entstehen, wird vorgeschlagen, daß auf den Grundstücken je 5 m² versiegelter Fläche ein ortstypisches strauchartiges Gehölz wie zum Beispiel Vogelbeere, Besenginster, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Liguster gepflanzt werden sollte und je 20 m² versiegelter Fläche ein ortstypischer Baum wie zum Beispiel Kiefer, Föhre oder Birke, sowie Obstbäume.

Es wurde kein Pflanzstreifen festgelegt, um zu gewährleisten, daß der Charakter der in die Landschaft gestreuten Siedlung erhalten bleibt, wie er für Hasenberg typisch ist.

- Ver und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorbereitet. 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 Straßentwässerung werden ggf. Maßnahmen zur Regenrückhaltung notwendig. Diese werden im Zuge der Realisierung gemäß hydraulischer Berechnung angelegt. Weiterhin besteht die Möglichkeit der Erdgasversorgung.

- Altlasten

Im Südwesten des Änderungsbereiches befindet sich ein ehemaliger Schlammteich der Deutschen Texaco-AG. Es handelt sich um eine mit Erdmassen abgedeckte Deponie. Sie ist als solche in der 2. Änderung des Bebauungsplans gekennzeichnet. Die Abdeckung der Deponie ist ca. 1,50 m hoch und an den Dämmen verstärkt. Für die ehemalige Deponie wurden Untersuchungen im Hinblick auf eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen, um jegliches Risiko auszuschließen. Das Ergebnis für den Ortsteil Hasenberg ist in der Anlage dargestellt.

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 nachwievorr auch Bedeutung für die 3. 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.

³⁾ vgl. Stellungnahme des Landkreises Gifhorn vom 18.12.1978

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

- Bergbauliche Belange ³⁾

Im Plangebiet liegt die ausgeförderte und verfüllte Erdölbohrung: Wesendorf 1091. 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.

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.

- 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.

- 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 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 Stellungnahme geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Bezirksregierung
Braunschweig
09.11.92

Der o.g. Bebauungsplan berührt die Belange der oberen Naturschutzbehörde nicht.

Der vorliegende Bebauungsplan genügt jedoch nicht den gesetzlichen Vorgaben, da der Begründung zum Bebauungsplan konkrete Ausführungen zu dem öffentlichen Belang "Naturschutz und Landschaftspflege" sowie entsprechende Festsetzungen fehlen.

Entsprechend der gesetzlichen Regelung (§ 6 N NatG) sind die Gemeinden verpflichtet in der Begründung zum Bebauungsplan

- a) auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und
- b) darzulegen, wieweit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind (s. hierzu auch § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).

Ohne eine ausreichende Darstellung des Zustandes von Natur und Landschaft ist eine gerechte Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange - einschließlich des öffentlichen Belange "Naturschutz und Landschaftspflege" - gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht durchführbar. Der Plan wäre in diesem Falle abwägungsfehlerhaft.

Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei der Ausführung der Baumaßnahmen wird mit der Änderung/Aufstellung des Bebauungsplanes ein Eingriff gem. § 7 NNatG vorbereitet.

Analog zur Vorbereitung der o.g. Eingriffe im Bebauungsplan sind auch Vorbereitungen zur späteren Umsetzung der Eingriffsregelung auf der Vollzugsebene zu treffen.

Grundaussagen und Darstellungen zu möglicherweise notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten schon auf der Ebene des Flächennutzungsplanes getroffen werden und sind im Bebauungsplan zu konkretisieren.

Auch bei Änderungen von Bebauungsplänen kann nicht davon ausgegangen werden, daß im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen automatisch zulässig bleiben. Es ist vielmehr eine erneute Abwägung mit den Belangen nach § 1 (5) Nr. 7 BauGB durchzuführen.

Die Überarbeitung und Ergänzung der textlichen Erläuterungen (und ggf. der zeichnerischen Darstellung) zum Thema "Natur und Landschaft" ist aufgrund des hier Ausgeführten dringend erforderlich.

Beschluß:

Die Begründung wird hinsichtlich der Belange von Natur- und Landschaft überarbeitet und ergänzt.

Begründung:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange von Umwelt und Natur u.a. besonders zu berücksichtigen und zu würdigen (§ 1 (5) BauGB). Öffentliche und private Belange sind gem. § 1 (6) BauGB gerecht untereinander abzuwägen.

Staatl. Amt f.
Wasser und
Abfall

28.10.92

Südwestlich des Planungsgebietes befindet sich ein ehemaliger Schlammteich der DEA AG. Der Planaufsteller geht in der Begründung auf die Altablagerung ein und verweist unter Ziffer 1.3 - Altlasten auf Untersuchungen, die im Hinblick auf eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen werden.

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung wurden mehrere Gespräche mit dem Landkreis Gifhorn und der Gemeinde Wesendorf geführt. Hinsichtlich des weiteren Untersuchungsbedarfs des Schlammteiches haben wir uns im Schreiben vom 11.05.1992 an den Landkreis Gifhorn geäußert. Eine Kopie dieses Schreibens fügen wir zur Kennt-

nisnahme bei.

Eine abschließende Stellungnahme können wir erst abgeben, wenn uns die Ergebnisse der Grundwasserbeobachtung und -untersuchung vorliegen.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Auf die mögliche Gefährdung durch den südwestlich des Plangebietes gelegenen Schlammteich der DEA AG wird in der Begründung hingewiesen.

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hasenberg I, 3. teilweise Änderung" umfaßt einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans "Hasenberg I", nicht jedoch den Bereich mit dem Schlammteich der DEA AG vormals TEXACO AG.

Zu dem handelt es sich hier lediglich um eine geringfügige Veränderung der Baugrenzen bei gleichzeitiger Erhöhung der Grundflächenzahl. Die Art der baulichen Nutzung wurde nicht verändert.

Landwirtschaftskammer
Braunschweig

02.12.92

Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen Belange wird zu dem o.g. Plan wie folgt Stellung genommen:

Die 3. Änderung beschränkt sich auf einen Teilbereich des Dorfgebietes, beidseitig der Straße "Hasenberg".

Das Vorhaben berührt kaum von uns zu vertretende Belange, wenn der "Hasenberg" als Wirtschaftsweg dem landwirtschaftlichen Verkehr jederzeit zur Verfügung steht.

Beschluß:

Der "Hasenberg" wird auch als Wirtschaftsweg dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung stehen.

Begründung:

Durch die Planung sollen auch die Belange von Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Fernmeldeamt
Uelzen
16.09.92

Eine umfassende Stellungnahme, die auch die Belange des Fernmeldeamtes Uelzen beinhaltet, wird die Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig Telekom abgeben.

Beschluß:

Die Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig wurde am Planverfahren beteiligt.

Energieverband
Wittingen
22.09.92

Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Wir bitten Sie, die Möglichkeit der Erdgasversorgung, die nur in dem ausgewiesenen Bereich der "3. teilweisen Änderung (Dorfgebiet)" besteht, in die Begründung zum Bebauungsplan unter Absatz 1.3 Ver- und Entsorgung mit aufzunehmen.

Die Anmerkung unter 1.4 "Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange" bezieht sich nur auf die ausgewiesenen Flächen der "2. teilweisen Änderung (Wochenendhausgelände)".

Beschluß:

Der Hinweis auf die Möglichkeit der Erdgasversorgung wird in die Begründung aufgenommen. Die Anmerkung des Energieverbandes Wittingen wird unter Punkt 1.4 aus der Begründung gestrichen.

Begründung:

Die Information über die Möglichkeit der Erdgasversorgung kann bei der Realisierung bereits berücksichtigt werden.

Die Streichung unter Punkt 1.4 erfolgt, da für die Elektrizitätsversorgung des Plangeltungsbereichs "Hasenberg I, 3. teilweise Änderung" keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.


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

vom 09.10.92

bis 10.11.92 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 15.12.92 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wesendorf, den 15.06.93


.....
(Bürgermeister) Watz




.....
(Gemeindedirektor) Butz