

## 1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf<sup>1)</sup>. 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 Zielvorstellungen<sup>2)</sup> 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.

### 1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Die vorliegende 2. teilweise Änderung des Bebauungsplans Gewinnung 4 wird aus der rechtskräftigen Planfassung des Bebauungsplans (Stand: 1. teilweise Änderung) sowie aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt.

### 1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des vorliegenden Plans wird erforderlich, um die Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung den inzwischen eingetretenen Verhältnissen anzupassen und die zwischenzeitlich konkretisierten Planungsvorstellungen für die Gemeinde- und Samtgemeindeverwaltung zu berücksichtigen. Die Urfassung des Bebauungsplans GEWINNUNG 4 (1964) und auch die 1. TEILWEISE ÄNDERUNG (1968) sehen für den gesamten Änderungsbereich ein Mischgebiet vor. Mit dieser Planänderung wird für die Gemeindeverwaltung und ihre geplante Erweiterung eine Fläche für Gemeindebedarf festgesetzt. Dies ent-

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

<sup>2)</sup> vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982 und Entwurf des Raumordnungsprogramms für den Landkreis Gifhorn, Entwurf 1984

spricht auch der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans. Die verbleibenden Flächen sollen weiterhin als Mischgebiet festgesetzt werden. Hier werden lediglich die Baugrenzen und die Festsetzungen über das Maß der Nutzung verändert. Dies wird zum einen mit den zwischenzeitlich veränderten Nutzungsvorstellungen, zum anderen durch den reduzierten Schutzkreis um den Schieber des ehemaligen Bohrlochs GEWINNUNG 4 begründet. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sehen für einen Teilbereich dieses Mischgebietes ebenfalls Fläche für Gemeinbedarf vor. Hier war für die geplante Verwaltungserweiterung vorsorgliche Flächensicherung getroffen worden. Da für die Erweiterung des Rathauses inzwischen konkrete Planungen vorliegen, kann auch die nördliche Teilfläche verzichtet werden. Dies wird bei einer künftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

### 1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

---

#### - Mischgebiete

Mit Ausnahme des Rathausgeländes wird im Plangeltungsbereich Mischgebiet festgesetzt. Diese Art der Nutzung ist schon seit der Urfassung des Bebauungsplans vorgesehen und entspricht der zentralen Bedeutung des Rathausumfeldes. Unter Beibehaltung der 2-gschossigen, offenen Bauweise wird das Maß der Nutzung geringfügig erhöht. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3, die Geschoßflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Die Bebaubarkeit der Flächen wird durch Baugrenzen geregelt. Der Schutzkreis um den Schieber des ehemaligen Bohrlochs GEWINNUNG 4 wird nach Angaben der zuständigen Betriebsgesellschaft auf 15 m reduziert. Für die vorhandenen Erdölleitungen werden entsprechende Leitungsrechte in der Breite der Schutzstreifen festgelegt. Damit sind für die künftige Nutzung des Gebietes entsprechend bessere Voraussetzungen gegeben.

#### - Flächen für Gemeinbedarf

Für den Standort der Gemeindeverwaltung und ihre geplante Erweiterung wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit dieser Zweckbestimmung festgesetzt. Hier wird - dem vorhandenen Gebäude entsprechend - die Zahl der Vollgeschosse mit 3 als Höchstgrenze bei offener Bauweise angegeben. Die überbaubare Fläche wird ebenfalls mit Baugrenzen geregelt. Von der Festsetzung von Grund- und Geschoßflächenzahl wird abgesehen, um für den Erweiterungsbau die erforderliche Flexibilität zu erhalten. Die derzeitige Planung sieht einen 2-geschossigen Bau, der sich zur Wiesenstraße orientiert, vor (vgl. Bebauungsentwurf).

#### - Verkehrsflächen

##### a) Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Er wird von der Alten Heerstra-

Be, der Wiesenstraße, der Brunnenstraße und dem Gartenweg begrenzt.

#### b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist durch die Ausweisung von Parkflächen außerhalb des Planbereichs in den o. g. Straßen Rechnung getragen.

Stellplätze für die Verwaltung bzw. für zukünftige Nutzungen im Mischgebiet werden im Zuge von Baugenehmigungsverfahren auf den einzelnen Grundstücken in der erforderlichen Anzahl nachzuweisen sein.

#### - Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorhanden. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage Wesendorf vorgenommen.

#### - Grünordnung/Landespflege

Das Baugebiet GEWINNUNG 4 liegt im Norden von Wesendorf. Es ist allseits von Bebauung umgeben. Westlich der Alten Heerstraße grenzt eine öffentliche Grünanlage an. Ein Teil des Planbereichs entlang des Gartenweges ist zur Zeit auch als Grünanlage angelegt. Es handelt sich hierbei im wesentlichen um Rasenflächen ohne besondere Aufenthaltsqualitäten. Der zentralen Lage am Rathaus entsprechend ist hier aus städtebaulichen Gründen jedoch eine weitere Bebauung wünschenswert. Die festgesetzten Ausnutzungsziffern lassen hier aber genügend Freiflächen, die entsprechend bepflanzt und angelegt werden sollten.

### 1.4 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

#### - Gasversorgung

Der EVW Wittingen teilt mit Schreiben vom 22.02.1990 mit, daß im Plangebiet ein Gasnetz vorhanden ist.

### 1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 4 (1) und § 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 der Abwägung ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

Nds. Landesamt f. Bodenforsch. 05.02.90 keine Bedenken  
Hinweis: Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054.

Beschluß:

Baugrunduntersuchungen werden erforderlichenfalls vor Realisierung der Baumaßnahmen durchgeführt.

Bergamt Celle 20.02.90 Wie ich aus dem Verteiler entnehmen konnte, wurde RWE-DEA Aktiengesellschaft, Aufschluß und Gewinnung, Hamburg, direkt zum Planvorhaben um Stellungnahme gebeten.  
Da sich innerhalb des Plangebietes berbbauliche Anlagen (Erdölfeldleitung) befinden könnten, gehe ich davon aus, daß die RWE-DEA AG entsprechende Hinweise abgeben wird. Sollte von dort keine Stellungnahme abgegeben werden, bitte ich, mich erneut anzusprechen.

Beschluß:

Die Stellungnahme der RWE-DEA AG liegt vor und wird entsprechend berücksichtigt.

Fernmeldeamt Uelzen 15.02.90 In dem Bereich des o.g. Bebauungsplans sind Fernmeldekabel in öffentlichen Wegen vorhanden.  
Eine umfassende Stellungnahme, die auch die Belange des Fernmeldenetzes Uelzen beinhaltet, wird die Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig abgeben.

Beschluß:

Die Deutsche Bundespost hat von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, keine Stellungnahme abzugeben. Damit sind Anregungen und Bedenken nicht zu berücksichtigen.

EVW 22.02.90 Wir danken für die Überlassung der Planungsunterlagen für das genannte Bauvorhaben. Wir haben grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.  
Um eine reibungslose und fristgerechte Bearbeitung der Unterlagen zu ermöglichen, bitten wir Sie, uns in den Verteiler mit aufzunehmen.  
Wir bitten, unter Pos. 1.3 b) "Ver- und Entsorgung" das Vorhandensein eines Gasnetzes mit aufzunehmen.

Beschluß:

Das vorhandene Gasnetz wird in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

RWE-DEA AG 14.03.90 Unter Punkt 1.3 der Begründung der Planung sind die RWE-DEA-Belange berücksichtigt, auf die wir auch in unserem Schreiben an das Büro für Stadtplanung Dr. Ing. Schwerdt vom 23.01.1990 hingewie-

sen haben.

Von unserer Seite bestehen daher keine Einwände gegen die Planung.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

In der öffentlich ausgelegten Planfassung waren bereits die Hinweise der RWE-DEA AG nach dem Schreiben vom 23.01.1990 berücksichtigt. Die Gemeinde beabsichtigt darüber hinaus bei der konkreten Baurealisierung weitere Abstimmungen mit der Gesellschaft vorzunehmen, so daß hier eine einvernehmliche Regelung zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen herbeigeführt wird.

Unter Berücksichtigung der Belange des Bergwesens, der Ver- und Entsorgung, des Umweltschutzes, der Sicherheit, der öffentlichen Belange im Hinblick auf Kultur und Verwaltung und soziale Zwecke, der Belange des Wohnens, der Ortsbild- und Landespflege werden die Planfestsetzungen beibehalten. Hinweise sind in der Begründung zum Bebauungsplan zur Beachtung bei der Realisierung aufgeführt. (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

## 2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

---

### 2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

---

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) geregelt.

### 2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

---

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### 2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

---

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist nicht erforderlich. Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

### 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**

---

Aus der vorliegenden 2. TEILWEISEN ÄNDERUNG des Bebauungsplans GEWINNUNG 4 entstehen der Gemeinde Wesendorf keine Kosten, da das Gebiet bereits voll erschlossen ist. Auf eine Zusammenstellung kostenverursachender Maßnahmen kann daher verzichtet werden.

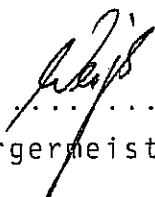
### **4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

---


Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind keinerlei Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB  
vom 06.02.1990  
bis 08.03.1990 öffentlich ausgelegen.  
Sie wurde in der Sitzung am 15.05.1990  
durch den Rat der Gemeinde Wesendorf unter Berücksichtigung der  
Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wesendorf, den 22.04.1991

  
.....  
(Bürgermeister)



  
.....  
(Gemeindedirektor)