

Urschrift

Begründung

zum Bebauungsplan WESENDORF-NORD I mit ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG, 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.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben²⁾ ist Wesendorf Grundzentrum. Die Samtgemeinde Wesendorf gehört dem ländlichen Raum an. Sie grenzt im Süden unmittelbar an den Ordnungsraum.

Neben der Sicherung des Arbeitsplatzangebotes, der Ausbildung usw. hat Wesendorf die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung".

Wesendorf hat gegenwärtig rd. 2.850 Einwohner.

1.1 Entwicklung des Plans/Rechtslage

Der o. g. Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der kontinuierliche Auf- und Ausbau des Grundzentrums im Hinblick auf seine Bedeutung als Wohnstandort geregelt werden. Für den Gesamtbereich Wesendorf-Nord besteht ein zusammenhängendes Entwicklungskonzept, das stufenweise realisiert werden soll. Unter alternativen Standorten ergeben sich für Wesendorf besondere Standortvorteile für den Norden der Ortslage, da die übrigen Bereiche z. T. durch anderweitige Nutzungen (z. B. Truppenübungsplatz usw.) eingeengt werden.

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

2) vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982 und Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Gifhorn 1982

Mit dem Baugebiet soll die Erschließung im Norden der Ortslage in günstiger Zuordnung zu den zentralen Einrichtungen wie Schulzentrum, Rathaus, Ortszentrum usw. fortgeführt werden. Mit dem Baugebiet soll zur Förderung des Eigenheimbaus beigetragen werden. Andererseits sollen durch dieses Baugebiet die vorhandenen zentralen Einrichtungen des Ortszentrums in ihrer Tragfähigkeit gestützt werden.

1.3 Planinhalt/Begründung

- Baugebiet (Wohngebiet)

Mit Rücksicht auf die Lage im Ortsgefüge und die Lage zu den umgebenden Nutzungen und im Hinblick auf die zu erwartende tatsächliche Wohnnutzung wird das Baugebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. BauNVO festgesetzt. Dieses wird in besonderer Weise mit den Erfordernissen eines Wohngebietes im ländlichen Raum begründet. Die Ausnutzbarkeit wird nach den vorgesehenen Zwecken bzw. unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen für die hier vorgesehenen Bauweisen festgesetzt. Dabei ist die Zuordnung zu den Erschließungsanlagen ein wichtiges Kriterium.

Die Bauweisen werden nach den Erschließungsverhältnissen und nach den zukünftig zu erwartenden Nutzungen in den einzelnen Bereichen unterschiedlich festgesetzt. Dies wird insbesondere damit begründet, daß ein differenziertes Angebot an Wohnhäusern vorgehalten werden soll.

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen soll die Ausrichtung der Bauten auf die zugehörigen Straßenteile gewährleisten und wird mit den Gesichtspunkten der geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Flächen für Straßen s. angegebene Profile. Diese sind in Anlehnung an die RAS-E (Richtlinien für die Anlage von Straßen) entwickelt und berücksichtigen durch die Trassierung und zukünftige Gestaltung gleichzeitig Gesichtspunkte der Verkehrsberuhigung. Die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen werden bei der Realisierung mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange im einzelnen abgestimmt.

Sichtwinkel sind an den entsprechenden Stellen im Plan eingetragen.

Die Verkehrsberuhigung wird nach besonderen Ausbauplanungen vorgenommen.

b) Park- und Stellplatzflächen (in Mischfläche, verkehrsberuhigt)

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von Wohneinheiten : Parkplätze von rd. 2 : 1 Rechnung getragen. Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung (Einfamilienhäuser) kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder bis zu 6 Jahren ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder (6 - 12 Jahre) wird im Zusammenhang mit dem Aufbau des Gebietes und der Grünordnung in verkehrssicherer Lage ein Spielplatz in ausreichender Größe festgesetzt. Die Einbindung in das Landschaftsbild ist im Rahmen der Ausbauplanungen beabsichtigt.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie und Gasversorgung vorgesehen. Die Gasversorgung kann aus dem vorhandenen Mitteldrucknetz aufgebaut werden. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage Wesendorf vorgenommen. Diese wird nach den generellen Entwässerungsplanungen und Finanzplanungen im Jahre 1984 erweitert. Es wird somit sichergestellt, daß Anschluß des Baugebietes und Erweiterung des Entwässerungssystems aufeinander abgestimmt sind. Die Gemeinde plant, das Kanalnetz im Trennsystem auszuführen.

Für die Beseitigung des Oberflächenwassers empfiehlt der Landkreis örtliche Versickerung. Die Gemeinde/Samtgemeinde läßt z. Zt. durch ein Ingenieurbüro einen hydraulischen Nachweis über die schadlose Abführung des Oberflächenwassers anfertigen. Dieser wird den wasserwirtschaftlichen Maßnahmen zugrunde gelegt.

Zur Durchführung der Abfallbeseitigung¹⁾ sind die Fahrwege (verkehrsberuhigter Ausbau) 5,50 m breit, mit Wendehämmern (R = 18 m) im Plan ausgewiesen. Sofern Stichwege für das Befahren der Müllfahrzeuge nicht geeignet sind, sind die beweglichen Müllbehälter an den Abfuhrtagen an die befahrbare Straße zu stellen. Sie sind nach erfolgter Abfuhr aus dem öffentlichen Straßenraum auf die Grundstücke zurückzubringen.

¹⁾ vgl. Stellungnahme des Landkreises GF v. 14.07.1983

- Immissionsschutz

Das Baugebiet Wesendorf-Nord I grenzt im Westen an die Kreisstraße K 7. Für die Kreisstraße liegen Verkehrszählungen aus dem Jahre 1981 vor. Bei der K 7 ist von glatter, ebener Fahrbahn, ohne Steigungen auszugehen. Der Anteil des Güterverkehrs an der Gesamtverkehrsmenge beträgt weniger als 20 %. Nach der DIN 18005 (Vornorm) sind somit Schallpegelerhöhungen aus diesen Verhältnissen für den Schallschutznachweis nicht zu berücksichtigen.

In Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist von Planungsrichtpegeln (äquivalenter Dauerschallpegel)

am Tage	von 55 dB(A)
nachts	von 40 dB(A)

auszugehen. Nahe Verkehrswegen sind Überschreitungen um mehr als 10 dB(A) hinzunehmen (vgl. Ziff. 5, DIN 18005).

Selbst wenn man für die Beurteilung am Tage (06.00 - 22.00 Uhr) den höchsten gezählten Stundenwert (Zählwerte 15.00 - 19.00 Uhr) mit rd. 200 Kfz/Std. (191 Kfz/Std., S6) zugrunde legt, so ergibt sich gem. Ziff. 2 (Bild 1) DIN 18005 ein äquivalenter Dauerschallpegel von rd. 54 dB(A).

Durch Abstand der westl. Baugrenzen von Mitte Fahrbahnrand von rd. 40 m kann der o. g. Wert um 2 dB(A) bei freier Schallausbreitung verringert werden, so daß selbst in frühem Stadium (ohne Bewuchs) davon auszugehen ist, daß zulässige Planungsrichtpegel nicht überschritten werden.

Für die Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) ist von geringem Verkehrsaufkommen auf der K 7 auszugehen. Selbst bei einer mittleren stündlichen Verkehrsbelastung von MSV 80 - 90 Kfz/Std. ist davon auszugehen, daß Planungsrichtpegel für WA-Gebiete unter Berücksichtigung der hinzunehmenden Pegelerhöhungen an stärker befahrenen Verkehrswegen nicht überschritten werden.

Empfohlen wird allerdings, in jedem Falle bei der Grundrißanordnung der Wohnhäuser, Schlafräume verkehrsabgewandt anzuordnen. Besondere Aufmerksamkeit ist auch bei der Anordnung und ggf. Abschirmung von Freisitzen (Wände, Zäune usw.) geboten.

Die Gemeinde sieht von der besonderen Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander ab. Geplant ist, im Zuge der Grünordnung an der K 7 Teile des Bodenaushubs aus dem Baugebiet für leichte Anwallungen im Rahmen der Grüngestaltung zu verwenden.

- Bauhöhenbeschränkung

Für die britische Funkstation ist es erforderlich, daß im Geltungsbereich dieses B-Plans Bauhöhen von 22 m nicht überschritten werden.

- Landespflege

Neben den bereits erwähnten vorgesehenen Anpflanzungen entlang der "Alten Heerstraße" (K 7) ist die Ortsrandeingrünung vorgesehen. Diese dient der Trennung von landwirtschaftlichen Flächen und Baugebiet und wird mit Gesichtspunkten der Einordnung des zukünftigen Baugebietes in das Landschaftsgefüge besonders begründet. Für die innere Erschließung des Wohnbaugebietes ergibt sich durch eine vorhandene Erdölleitung die Notwendigkeit, entlang dieser einen Schutzstreifen zu sichern. Dieser Schutzstreifen wird dazu benutzt, einen durchlaufenden Fußweg im Zusammenhang mit der besonderen Begrünung des Gebietes anzuordnen. Der Anschluß ist an den Gartenweg beabsichtigt, um so das Ortszentrum und die Schulen auf direktem Wege, abseits der K 7 zu erreichen.

- Brandschutz

Zur Gewährleistung des Brandschutzes sind:

- a) die zu errichtenden Wasserleitungen mit einem Mindestdurchmesser von 100 mm auszuführen, in Abständen von ca. 200 m sind Hydranten einzubauen. Davon muß mindestens ein Hydrant als Oberflurhydrant ausgebildet sein.
- b) Vor Beginn der Baumaßnahmen für die Erstellung der brandschutztechnischen Erschließungsanlagen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

1.4. Hinweise aus der Sicht der Fachbehörden und anderer Aufgabenträger

Die Deutsche Texaco AG (Schreiben vom 27.5.83) weist darauf hin, daß neben der Erdölleitung im Plangebiet eine alte Gas- und Salzwasserleitung liegen. Diese sind außer Betrieb. Am Nordwestrand des Planes in der "Alten Heerstraße" liegt ein E-Kabel. Es muß sichergestellt bleiben, daß für die Ölleitung ein bebauungsfreier Schutzstreifen von mind. 4 m eingehalten wird. Mitte des Schutzstreifens ist dabei die Rohrachse. Es muß sichergestellt sein, daß die Ölleitung durch die zulässige Nutzung (Fußweg, Mischfläche, Parkplätze) des Schutzstreifens nicht gefährdet wird. Der Schutzstreifen muß von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freigehalten werden und muß mit Fahrzeugen zugänglich sein, um eine einwandfreie Wartung zu ermöglichen. Die Abdeckung der Leitung muß in der Regel 1 m betragen und darf nur geringfügig ohne besondere Schutzmaßnahmen verringert werden. Weiterhin müssen zur genauen Kennzeichnung der Leitung Schilder bzw. Pfähle oder Marksteine aufgestellt werden. Bei geplanten Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitungen müssen die Texaco-Förderbetriebe in Hohne/Lachendorf benachrichtigt werden. Die notwendigen Schutzmaßnahmen müssen vor Baubeginn eingeleitet werden.

1.5 Gestalterische Festsetzungen/Begründung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erlassen.

Das Baugebiet im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift stellt den Übergang der bebauten Ortslage von Wesendorf zur Naturlandschaft dar. Dieses hat als Grünland und Waldflächen weitgehend Anteil an der Gestaltung des gesamten Ortsbildes. Sie dienen der Bevölkerung darüber hinaus für Erholungszwecke.

Durch die Festlegung der zulässigen Dachneigungen sowie der Behandlung der Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden soll ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden. Eine Vielfalt von Dachformen in diesem Gebiet würde zu Unruhe und Disharmonie innerhalb des Baugebietes führen und das Landschafts- und Ortsbild erheblich belasten. Mit der Beschränkung auf bestimmte Dachformen und Dachneigungen soll das verhindert werden. Gleichzeitig soll mit der Behandlung der Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden in gleicher Gestaltung und in gleichem Werkstoff ein disharmonisches Gesamtbild vermieden werden.

Zu § 1: Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Wirkungsbereich dieses Bebauungsplans. Die Übereinstimmung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wird damit begründet, daß beide ausschließlich auf die Entwicklung eines neuen Baugebietes ausgerichtet sind.

Zu § 2: Die Anforderungen an Dachformen und Dachneigungen werden mit der Vermeidung eines disharmonischen Ortsbildes unter Einfügung der Neubauten in die umgebende Landschaft begründet. Sie sind deshalb wichtig, da durch die topografischen Verhältnisse der Ortsrand in das Landschaftsbild hineinwirkt. Darüber hinaus werden sie damit begründet, daß in der bestehenden Ortslage von Wesendorf geneigte Dachformen (Sattel- bzw. Walmdächer) vorhanden sind. Für Garagen werden auch Flachdächer zugelassen, um auch Fertiggaragen zu berücksichtigen. Darüber hinaus bestimmen diese als Nebengebäude das Ortsbild nur unwesentlich. Die Festlegungen über Dachdeckungen und deren Farben werden damit begründet, daß die Dächer weithin in das Landschaftsbild hinein sichtbar sind und das Ortsbild wesentlich bestimmen. Die Vorschriften über die Oberflächenbehandlung der Außenwände dienen ebenso der Ortsbildpflege und der Vermeidung von Disharmonien in der Erscheinung des Orts- und Landschaftsbildes.

Zu § 3: Durch die Regelungen über Geschosshöhen und Drempe soll die Regelung über die Höhenlage der baulichen Anlagen ergänzt werden, so daß durch die Höhenbeschränkungen ein wesentliches Kriterium für die Einfügung in das Landschaftsbild gegeben wird.

Zu § 4: Mit den Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe der Einfriedigungen sollen die Straßenräume geordnet werden und die besondere Situation des Baugebietes am Ortsrand berücksichtigt werden. Darüber hinaus sollen durch die Regelungen Disharmonien im Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.
Der Stauraum vor Garagen u.ä. ist mit mind. 5,0 m zu berücksichtigen.

Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Nds. Bauordnung begründet.

1.6 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Zum Planverfahren gem. § 2a (6) BBauG sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG 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:

Landkreis GF
25.10.83

Als TÖB folgende Stellungnahme:

Im östlichen Planbereich grenzt südlich des "Gartenweges" die vorhandene Sportplatzanlage der Gemeinde an. Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung ist es in der Vergangenheit wiederholt zu erheblichen Störungen der Wohnruhe durch den Betrieb des Sportplatzes gekommen und hat zu zahlreichen Beschwerden geführt. Im B-Planverfahren sollte untersucht werden, ob nicht zur Abwehr von Immissionen, die vom Sportplatzbetrieb ausgehen, notwendige Schutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen. Weitere Bedenken und Anregungen sind nicht zu geben.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Emissionen durch den Sportbetrieb sind an der Quelle der Emission am wirkungsvollsten zu bekämpfen. Der Gemeinde ist die Problematik des Sportplatzes in der Nähe von Wohnbebauung durchaus bekannt. Es bleibt auch zu prüfen, ob nicht im Interesse einer störungsfreien Benutzung des Sportplatzes an den Rändern leichte Anwallungen und Pflanzungen vorzusehen sind. Wollte man derartige Anlagen in einer größeren Entfernung vom Sportplatz errichten, so würden allein durch die physikalischen Gesetzmäßigkeiten erheblich höhere Anlagen erforderlich werden. Mit Rücksicht auf die Belange des Sports wurden in dem neuen B-Plan nach der Art der Nutzung nur "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt. Darüber hinaus wurde die Stellung der baulichen Anlage an der östlichen Zufahrt zu dem neuen Baugebiet so gewählt, daß schutzempfindliche Gärten nach der Ost- bzw. Westseite ausgerichtet werden können. Für die daran anschließenden nach Süden ausgerichteten Gartengrundstücke würden größere Abstandsflächen von dem "Gartenweg" festgelegt, so daß allein aus den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen Abstandsflächen zum Sportplatz festgelegt werden. Darüber hinaus bleibt es den Grundeigentümern überlassen, im Rahmen ihrer Gartengestaltungen sich nach Süden zum "Gartenweg" und zu dem anschließenden Sportplatzge-

lände abzuschirmen (Anwallung, Bepflanzung). Hierfür allerdings Regelungen im Bebauungsplan zu treffen, wird im Verhältnis der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander als zu weitgehend angesehen. Die Gemeinde geht nach wie vor davon aus, daß am Ort der Entstehung von Emissionen Vorsorgen auf dem Sportplatzgelände mittelfristig zu treffen sind. Darüber hinaus hat die Samtgemeinde im Rahmen der Flächennutzungsplanung im Bereich nördlich der Schule größere zusammenhängende Gemeinbedarfsflächen festgelegt, so daß langfristig auch das Ziel einer verbesserten Zusammenführung von Schulzentrum und Sportanlagen gelöst werden kann. Unter Berücksichtigung der Belange des Sports, der Belange des Wohnens, des Immissionsschutzes werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG).

Amt für Agrarstruktur BS
11.10.83

Im Verfahren gem. § 2 (5) BBauG habe ich Bedenken gegen den o. a. B-Plan vorgebracht. Diese Bedenken wurden im weiteren Verfahren nur zu einem geringen Teil berücksichtigt. Besonders die Bedenken gegen den Umfang der Ausweisung und besonders gegen die Abgrenzung des Baugebietes bestehen weiter. Zur Begründung verweise ich auf meine Stellungnahme zu 2 (5) BBauG.

Hinsichtlich der östlichen Grenze des Baugebietes sind die Bedenken durch das Verfahren zur 4. Änd. des F-Plans berücksichtigt worden.

Zum Pflanzgebot und zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung bestehen keine Bedenken.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.
Begründung:

Die Ortslage Wesendorf hat die besondere Entwicklungsaufgabe eines Grundzentrums zu erfüllen. In Wesendorf sind nur noch eine geringe Anzahl von Bauplätzen verfügbar. Es besteht nach wie vor Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen am Zentralort. Das durch den Geltungsbereich erfaßte Baugelände wurde von der Gemeinde Wesendorf erworben. Einvernehmen mit dem Landwirt, dem auch die nach Norden angrenzenden Flächen gehören, besteht. Hier sind bereits Absprachen darüber getroffen worden, wie die zukünftige mögliche Fort-

führung des Baugebietes erfolgen kann. Die Erschließung nach dem tatsächlichen Bedarf in Abschnitten ist vorgesehen. Auch dieses ist mit dem betroffenen Landwirt abgestimmt, so daß in dieser Hinsicht landwirtschaftliche Belange berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, der Belange der Landwirtschaft, der Regionalplanung, der Ver- und Entsorgung, der Erschließung und der Landschaftspflege werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG).

Landwirtschaftskammer
Hannover

06.10.83

Die Landwirtschaftskammer weist auf ihre Bedenken gem. § 2 (5) BBauG hin. Die derzeitigen Anregungen und Bedenken wurden im wesentlichen leider nicht berücksichtigt. Auch ging uns leider keine Antwort zu. Wir halten unsere Bedenken daher weiter aufrecht.

Ihre Planung beachtet die landwirtschaftlichen Belange ungenügend. Sie verstößt damit gegen § 1 (6) BBauG.

In der Stellungnahme gem. § 2 (5) BBauG hatte die Landbauaußenstelle unter dem 24.08.1983 Bedenken gegen die Planausweisungen angemeldet. Die Bedenken richteten sich gegen die Größe des Baugebietes. Sie hatte dargelegt, daß bereits in genehmigten B-Plänen noch eine erhebliche Anzahl Bauplätze zur Verfügung steht. Die Fläche sollte daher reduziert werden. Falls dieses nicht erfolgt, wird zumindest eine abschnittsweise Bebauung für erforderlich gehalten.

Bedenken wurden weiterhin vorgebracht gegen die nördliche Abgrenzung des Plangebietes. Hierdurch wird die Bewirtschaftung der Restfläche des Flurstücks 44/79 erschwert, Da diese Fläche relativ groß ist und somit noch lange in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben wird, sollte die Abgrenzung des Plangebietes so erfolgen, daß die Ackerfläche parallele Grenzen erhält.

Bezüglich der östlichen Plangrenze wurde darauf hingewiesen, daß diese nicht mit der Abgrenzung des Flächennutzungsplans identisch ist. Im Süden grenzt das Plangebiet an einen Wirtschaftsweg.

Um gegenseitige Beeinträchtigungen zwischen Landwirtschaft und Bewohnern des Baugebietes zu vermeiden, sollte in diesem Bereich ebenfalls eine Eingrünung vorgesehen werden. Auf den Weißdorn müßte jedoch verzichtet werden, da dieser ein Zwischenwirt der Feuerbrandkrankheit des Kernobstes ist.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.
Begründung.

Die Ortslage Wesendorf hat die besondere Entwicklungsaufgabe eines Grundzentrums zu erfüllen. In Wesendorf sind nur noch eine geringe Anzahl von Bauplätzen verfügbar. Es besteht nach wie vor Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen am Zentralort. Das durch den Geltungsbereich erfaßte Baugelände wurde von der Gemeinde Wesendorf erworben. Einvernehmen mit dem Landwirt, dem auch die nach Norden angrenzenden Flächen gehören, besteht. Hier sind bereits Absprachen darüber getroffen worden, wie die zukünftige mögliche Fortführung des Baugebietes erfolgen kann. Die Erschließung nach dem tatsächlichen Bedarf in Abschnitten ist vorgesehen. Auch dieses ist mit dem betroffenen Landwirt abgestimmt, so daß in dieser Hinsicht landwirtschaftliche Belange berücksichtigt werden.

Eine parzellenscharfe Abgrenzung zwischen F-Plan und B-Plan entspricht nicht dem Wesen des F-Plans, der nur die Grundzüge der Planung regelt. Allerdings hat die Samtgemeinde auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung in ihrer 4. F-Planänderung auch eine parzellenscharfe Abgrenzung vorgenommen. Bei dem südlich an das Plangebiet grenzenden Weg handelt es sich um den "Gartenweg". Dieser ist weitgehend als Wohnstraße gewidmet, an dem mit geringem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie Wohnhäuser errichtet sind. Gegenüber dem östlichen Teil des neuen Baugebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der Sportplatz der Gemeinde Wesendorf. Um landwirtschaftliche Belange zu berücksichtigen, wurde im östlichen Teil des Planwirkungsbereichs die Baugrenze so zurückgenommen, daß hier durch die privaten Gartenflächen eine erhebli-

che Pufferzone zwischen einem Straßenzug besteht, der auch landwirtschaftlichen Wirtschaftsverkehr aufzunehmen hat, und dem Wohngebiet. Mit Rücksicht auf die ländliche Lage wurde das Baugebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Für die nach Süden angrenzenden Wohngrundstücke würde ein Pflanzgebot über die getroffenen Festsetzungen als zu weitgehend angesehen werden im Verhältnis zu den öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander.

Unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft, des Wohnens, der Regionalplanung, der Ver- und Entsorgung, der Erschließung und der Landespflege werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG).

DRITTE:

Wolfgang Busset,
Heinz Sonnenberg,
Gartenweg
3125 Wesendorf
11.10.83

Herr Busset und Herr Sonnenberg melden folgende Bedenken an:

Mit dem Verbindungsweg zwischen Gartenweg und dem neuen Baugebiet erklären sich die o. a. Grundstückseigentümer nicht einverstanden.

Herr Sonnenberg ist nicht bereit, einen 3,50 m breiten Streifen an die Gemeinde Wesendorf abzugeben, während Herr Busset als Anlieger künftig Belästigungen vom Verbindungsweg erwartet und darin eine Wertminderung seines Grundstückes sieht. Herr Sonnenberg sieht ebenfalls zusätzlich eine Wertminderung seines Grundstückes. Zusätzlich wird der Charakter durch den Verbindungsweg nachteilig zu Eckgrundstücken verändert.

Die südliche Wegeverbindung (s. Gebietsdarstellung in der Planzeichnung) zwischen Bebauungsplan und Gartenweg ist gem. § 6 (3) in Verbindung mit § 11 BBauG von der Genehmigung auszunehmen.

Die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander konnten in ihrer Abwägung noch nicht abschließend behandelt werden; deshalb wird empfohlen, diesen Teilbereich von der Genehmigung auszunehmen, um mögliche Versorgungsgründe auszuräumen.

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-, öffentl. Grün- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch die Neufassung des BBauG geregelt (§ 24 BBauG).

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, sowie Herstellung der Grünordnungsmaßnahmen einschließlich Kinderspielplatz.

3.2 Kostenberechnung im einzelnen (s. Seite 15a)

4.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Straßenbau wird die vorhandenen Straßenführungen ergänzen. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage Wesendorf eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage von Wesendorf eingeleitet.

Der Spielplatzausbau wird im Zusammenhang mit der Wohngebietsaufschließung vorgenommen. Die Grünordnung wird nach entsprechenden Ausbauplanungen vorgenommen. Besondere soziale Härten, die durch den Bebauungsplan entstehen, sind nicht erkennbar. Sofern diese bei der Durchführung auftreten sollten, wird die Gemeinde im Rahmen ihrer Aufgaben bei der Lösung behilflich sein.

5.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege 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.

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem.
§ 2a (6) BBauG vom 19. 9. 83
bis 20. 10. 83

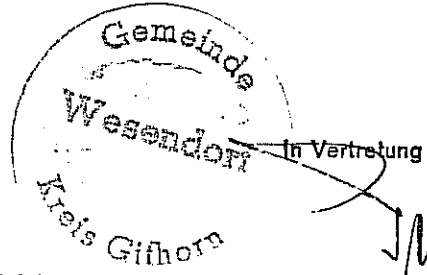
öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung
am 28. 11. 83

durch den Rat der Gemeinde Wesendorf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wesendorf, den 05.01.1984

[Handwritten signature]
.....
(Bürgermeister)



[Handwritten signature]
.....
i. V. (Gemeindedirektor)