

Urschrift

BEGRÜNDUNG

Stand: 01/94 AV

**ZUM BEBAUUNGSPLAN "WESENDORF-NORD III, IV UND V,
TEILBEREICH a, b, e, f"**

**SAMTGEMEINDE WESENDORF, GEMEINDE WESENDORF, LANDKREIS
GIFHORN**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE WESENDORF

1993/94

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG/LEIPZIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. MAIKE KLESEN;
A. MANGANO, A. MÜLLER**

Begründung

Stand: 01/94, AV Schw/KI/Ma
zum Bebauungsplan "WESENDORF-NORD, III, IV UND V TEILBEREICH a, b, e, f
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 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.

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

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 vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt.

Er ist die Fortführung des 1. und 2. Bauabschnittes. Es wurden die nach dem Gesamtkonzept vorliegenden Teilabschnitte III, VI und V zu einem Plan zusammengefaßt, da in Wesendorf eine erhebliche Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen besteht, die z. T. nicht befriedigt werden können. Da im Zuge der öffentlichen Auslegung einige Beiträge zur Weiterentwicklung des Teilbereiches zwischen der Kreisstraße K 7 und dem Birkenwäldchen eingebracht wurden, hat der Rat der Gemeinde Wesendorf in seiner Sitzung vom 23.03.1993 beschlossen, diesen Teilbereich, dessen Ecken mit a, b, e, f bezeichnet wurden, gemäß § 3 (2) des BauGB i.V.m. § 3 (3) erneut öffentlich auszulegen.

Da mit den Eigentümern des "Wiesengrund" dem bereits bebauten Teil des Plangeltungsbereiches kein Einvernehmen hinsichtlich der Gebäudehöhe (Anzahl der Geschosse) erzielt werden konnte, soll gemäß Ratsbe-

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

²⁾ vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982 und Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Gifhorn 1985

schluß vom 02.06.1993 dieser Teil von der Anzeige ausgenommen werden. Er wurde mit a, b, e, f gekennzeichnet und wird nunmehr erneut gem. § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Bereich östlich des Birkenwäldchens wurde, da hierzu keinerlei Anregungen mehr eingebracht wurden, auf Grund der drängenden Nachfrage nach Bauplätzen, zur Satzung beschlossen und befindet sich derzeit im Anzeigenverfahren. Die Gemeinde betrachtet den Plan jedoch nach wie vor als Ganzes. Die Dimensionierung des Regenwasserrückhaltebeckens wurde auf die Planung Wesendorf-Nord I - V abgestimmt. Die Grünflächenkonzeption wurde für Wesendorf-Nord III, IV und V zusammen entwickelt.

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die begonnene Bautätigkeit mit den Abschnitten I und II nunmehr an diesem Standort zum Abschluß gebracht werden. Eingeschlossen in den Plangeltungsbereich wird das Gelände der ehemaligen Gaststätte "Wiesengrund". Aufgrund der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt und der in Wesendorf nach wie vor vorhandenen Nachfrage nach Bauplätzen wird es erforderlich, weitere Flächen verbindlich auszuweisen. Für das Baugebiet Wesendorf-Nord besteht ein Gesamtkonzept, das die wohnbauliche Entwicklung des Ortes in unmittelbarer Nähe vorhandener Infrastruktureinrichtungen (Schule, Verwaltung, Sportanlagen) konzentrieren soll. Der I. und II. Bauabschnitt sind realisiert. Der Bereich östlich des Birkenwäldchens aus dem Bebauungsplan "Wesendorf Nord III, IV, und V" befindet sich im Anzeigenverfahren. Mit dem vorliegenden Abschnitt III bis V Teilbereich a,b, e, f soll die begonnene Entwicklung dem Bedarf entsprechend fortgeführt werden.

1.3 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Baugebiet des Planbereichs wird entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die mit dem Bebauungsplan WESENDORF-NORD I und II begonnene Wohnsiedlung mit einer Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern wird hier insofern fortgesetzt, als zum Ortsrand hin das Gebiet nun überwiegend als eingeschossig festgesetzt wird. Entlang der K 7 wird ein Bereich für Doppelhäuser festgesetzt, im übrigen sind Einzel- und Doppelhäuser alternativ festgeschrieben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der BauNVO 1990 mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Es werden Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt, wobei die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf 2 bzw. 2 je Doppelhaushälfte begrenzt wird. Von der Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird außer entlang der Kreisstraße K 7 abgesehen, da durch das vorgegebene Erschließungsnetz ausreichende Vorgaben bestehen.

Aufgrund der Schallimmissionen von der Kreisstraße her, ergibt sich im Teilbereich A ein Bauflächenzuschnitt, daß hier offene Bauweise zugelassen werden soll, um den Boden unter wirtschaftlichen Aspekten nutzen zu können. Im gesamten Plangeltungsbereich wird im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes und aus Gründen des Immissionsschutzes nur eingeschossige Bauweise zugelassen.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Mit dem Bebauungsplan "Wesendorf Nord III, IV und V Teilbereich a, b, c, d" wird das Erschließungsnetz um die Blumenstraße nach Norden hin ergänzt. Es ist vorgesehen, hier sparsam mit Erschließungsflächen umzugehen und eine kostengünstige Aufschließung der Baugrundstücke vorzunehmen. Der Ausbau ist als Tempo-30 Zone, wie bereits in dem südlich gelegenen Baugebiet vorgesehen. In dem nunmehr vorliegenden Teilbereich a, b, e, f wird lediglich eine 4 m Breite Stichstraße zur Erschließung der Hinterlieger mit festgesetzt.

b) Park- und Stellplatzflächen

Parkplätze werden im Rahmen des verkehrsberuhigten Ausbaus im Straßenraum im Verhältnis Wohneinheiten zu Parkplätzen wie 2 : 1 ausgewiesen. Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken durch entsprechende Flächen bzw. Garagen nachzuweisen sein.

- Grünflächen

Entlang der K 7, im Westen des Plangebietes wird eine Grünfläche festgesetzt, auf der die Errichtung eines zu bepflanzenden Lärmschutzwalles mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2,5 m erfolgen soll. Am östlichen Rand des Teilbereiches a, b, e, f ist eine Pflanzbindung von 5 m Breite vorgesehen, um auf das Birkenwäldchen, das Bestandteil der Gesamtplanung ist, angemessen zu reagieren. Am nördlichen Rand des Plangebietes, Teilbereich a, b, c, d wird keine Eingrünung neu vorgesehen, da angrenzend an dem Plangeltungsbereich nördlich des Beberbaches bereits eine Eingrünung aus Bäumen und Sträuchern vorhanden ist.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, daß Kleinkinder (bis 6 Jahre) ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder (6 - 12 Jahre) ist im Planbereich östlich des Birkenwäldchens, in dem bereits zur Satzung beschlossenen Bereich

des Planes ein Spielplatz ausgewiesen. Der Spielplatz ist eingebunden in das Grünkonzept.

- Ver und Entsorgung

Für das Baugebiet ist der Anschluß an die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Gas und elektrische Energie vorgesehen. Abwasser wird durch den vorhandenen/auszubauenden Kanal der Kläranlage Wesendorf zugeleitet. Oberflächenwasser wird über das getrennte Kanalnetz zu einem Regenrückhaltebecken nördlich des Planbereichs und dann in den Beberbach geleitet.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Dabei müssen die Eigentümer hinterliegender Grundstücke ihre Müllcontainer an den Abfuhrtagen an die von Müllfahrzeugen befahrbaren Straßen bringen und nach erfolgter Abfuhr auf ihre Grundstücke zurückholen.

- Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr Wesendorf geklärt.

- Grünordnung/Landespflege

Die Flächen des Planwirkungsbereichs werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Von Nord nach Süd verläuft ein Graben, der von Gehölzbeständen begleitet wird. Am nördlichen Rande des Plangebietes verläuft der Beberbach. Graben und Beberbach werden in das Grünordnungskonzept einbezogen und werden weitgehend das ökologische Antlitz des Gebietes mit bestimmen. Für die Grünflächen entlang der K 7 ist die Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Für die zukünftigen Wohngrundstücke ist davon auszugehen, daß sie wie in Wesendorf üblich mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern einschl. Obstbäumen bepflanzt werden, so daß auch dadurch gegenüber den heute intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen eine Vielfalt von Lebensräumen für Kleinsäuger, Vögel und Insekten angeboten wird. Die vorgesehenen Grünordnungsmaßnahmen dienen dem ökologischen Ausgleich für durch bauliche Zwecke in Anspruch genommene Flächen und für die Versiegelungen. Durch die großzügigen Grünflächen wird das Baugebiet auch im Hinblick auf Gesichtspunkte der Ortsbildpflege in den Landschaftsraum eingebunden.

Im Hinblick auf die Eingriffsregelung gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die Gemeinde Wesendorf in der Grünkonzeption für das Gebiet am Westrand einen 20 m breiten Bereich für eine öffentliche Grünfläche festgelegt, am Nordrand des noch nicht bebauten östlichen Teilbereiches soll eine öffentliche Grünfläche gestaltet werden, in die ein Trimpfad integriert werden soll und am Ostrand wird die Grünfläche in einer Breite von rd. 30 - 60 m festgesetzt, wobei das Regenwasserrückhalte-

becken in diesem Bereich einbezogen und naturnah gestaltet werden soll. Zusätzlich wird der bereits vorhandene Birkenwald, der östlich des Teilbereiches a, b, c, d liegt, erfaßt. Innerhalb des Wäldchens befindet sich ein Graben. Diese Grünfläche wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die im Folgenden dargestellte Ausgleichsbilanz bezieht sich auf das sogenannte Rheinland-Pfälzer Modell ³⁾.

³⁾ Beitrag zum § 17 des Landespflegegesetzes Rheinland-Pfalz "Landschaftsplanung in der Bauleitplanung" von 1989

Überplante Biotoptypen	Fläche in m ²	Faktor	Biotopwertpunkte
intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	96.133	0,3	28.840
Feldgehölze, Birkenbestand	3.703	0,7	2.592
	99.836		31.432
entstehende Biotoptypen	Fläche in m ²	Faktor	Biotopwertpunkte
öffentliche Grünfläche entlang der K 7	5.320	0,5	2.660
Feldgehölz, Birkenbestand	3.702	0,7	2.592
Spielplatz	1.190	0,5	595
öffentliche Grünfläche im Norden	5.275	0,5	2.638
öffentliche Grünfläche im Osten	13.107	0,5	6.554
gepflasterte Bereiche (Straßen)	10.185	0,1	1.019
private Grundstücke	61.056		
davon überbaubare Fläche			
GRZ 0,3 (48.619 x 0,3)	19.479		
GRZ 0,4 (12.359 x 0,4)	4.944		
insgesamt überbaubar	24.423		
private Gartenfläche	36.633		
davon mit Pflanzbindung	5.890	0,6	3.534
normaler Garten	30.743	0,4	12.297
	99.836		31.889

Bei Gegenüberstellung der Biotopwertpunkte des IST-Zustandes mit denen der neuen Planung ergibt sich ein Plus von 457 Biotopwertpunkten. Da der hier begründete Bebauungsplan Bestandteil des Planes "Wesendorf-Nord III, IV und V" ist, erachtet die Gemeinde die Eingriffsregelung auch für "Wesendorf-Nord III, IV und V a, b, e, f" als erfüllt.

- Immissionsschutz

Die wohnbauliche Entwicklung Wesendorfs nach Norden erfolgt u.a. entlang der Kreisstraße K 7. Da das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, in einem Bereich zwischen dem Ortsschild und der damit verbundenen Geschwindigkeitsbegrenzung 50 km/h und einer Geschwindigkeitsbegrenzung 70 km/h, ist dort mit entsprechenden Immissionen zu rechnen. Hierzu hat die Gemeinde ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben ⁴⁾.

Nach den Ergebnissen der vorliegenden Berechnungen ergibt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wesendorf-Nord III, IV und V" hier bezogen auf den Teilbereich a, b, e, f folgende Situation:

- in einem Abstand von 30 bis 40 m (abhängig von der auf der K 7 zulässigen Höchstgeschwindigkeit) werden die Immissionsgrenzwerte gem. § 2 der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung) für WA-Gebiete eingehalten.

Bedingt durch die mit zunehmender Immissionshöhe abnehmenden Bodendämpfung ergibt sich im OG- und DG-Bereich der straßenzugewandten, westlichen Baugrenzen (im Bereich des bisher unbebauten Plangebietes) eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte um bis zu 1,8 dB(A) am Tage bzw. bis zu 0,9 dB(A) in der Nacht. Im Erdgeschoßbereich werden auch an den am stärksten betroffenen, westlichen Baugrenzen die o.a. Grenzwerte eingehalten (vgl. hierzu Anlage 2).

- Die Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 für WA-Gebiete werden an der im Planentwurf vorgesehenen, westlichen Baugrenze um rd. 2 - 5 dB(A) überschritten. Diese "Anhaltswerte für die städtebauliche Planung" werden ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen (bei "freier Schallausbreitung") in rd. 60 bis 75 m zur Straßenmitte der K 7 eingehalten.

Damit befindet sich lediglich der nordwestliche Teil des WA-Gebietes in einem Bereich, in dem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Die Überschreitung der Grenzwerte dort:

- bis zu 10 dB(A) auf der nach dem Planentwurf vorgesehenen Baugrenze und

⁴⁾ vgl. Schalltechnische Stellungnahme Bonk, Maire, Hoppmann Nr. - 92/WES - vom 05.12.1992 und Schalltechnisches Gutachten Bonk, Maire, Hoppmann Nr. -92349- vom 08.02.1993

- bis zu 7 dB(A) an der straßenzugewandten Hausseite des vorhandenen Wohnhauses

Aus diesem Grunde sollte die künftige Baugrenze auf der straßenzugewandten Seite lediglich den Gebäudebestand absichern, nicht jedoch eine Verkürzung des Abstandes zur K 7 zulassen. Auch die Freiflächen zwischen der überbaubaren Fläche und der Kreisstraße haben unter schalltechnischen Gesichtspunkten nicht die "Qualität" eines Wohngebietes; hier sollte geprüft werden, ob - abweichend vom Planentwurf - die Ausweisung einer (privaten oder öffentlichen) Grünfläche ohne den Schutzanspruch von Wohngebieten möglich ist.

Durch Lärmschutzwälle (oder -wände) parallel zur K 7 am Westrand des Plangeltungsbereiches ist im Plangebiet - abhängig von der Immissionshöhe und der Wallhöhe - eine Pegelminderung von 0 bis 5 dB(A) erreichbar. Die größten Pegelminderungen werden - geometrisch bedingt - im Bereich der Erdgeschosse erreicht. Für den OG-Bereich bzw. den Bereich der ausgebauten Dachgeschosse bleibt die Pegelminderung selbst bei einer Wallhöhe von 3 m gering (< 1 dB(A)), so daß dort auch unter Beachtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen von derselben Immissionsbelastung wie bei "freier Schallausbreitung" auszugehen ist.

Insofern ist für die Dachgeschoßbereiche sowie für das bereits bebaute Grundstück in der nord-westlichen Ecke des Planbereiches, für das kein aktiver Lärmschutz vorgesehen ist, passiver Schallschutz auf der Grundlage der DIN 4109 ⁵⁾ festzusetzen.

Nach Maßgabe dieses Gutachtens hat die Gemeinde entlang der Kreisstraße K 7 eine Fläche zur Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 2,5 m festgesetzt. Da nur für die Erdgeschoßbereiche eine ausreichende Pegelminderung erreicht werden kann, soll im Plangeltungsbereich nur eingeschossig gebaut werden. Für die Dachausbauten sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 vorzunehmen. Hinsichtlich der Geschossigkeit war mit den Eigentümern des Teilbereiches a, b, e, f kein Einvernehmen zu erzielen. Insofern hatte die Gemeinde diesen Teilbereich zunächst von der Anzeige ausgenommen und beschloß, ihn erneut öffentlich auszulegen gem. § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB. Im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse wird aufgrund des schalltechnischen Gutachtens nachwievor an der Festsetzung von 1-geschossiger Bauweise festgehalten.

⁵⁾ DIN 4109 "Schallschutz im Holzbau - Anforderungen und Nachweise" (Weißdruck Nov. 1989) Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin

- Altlasten

Nordwestlich des Plangeltungsbereiches befindet sich eine alte Hausmülldeponie, die im niedersächsischen Altlastenkataster unter der Nummer 151 407 408 geführt wird.

Mit dem Rechtswert 440 100 und dem Hochwert 583 080 ist die Altablagerung auf der topographischen Karte L 3328 Hankensbüttel zu lokalisieren.

Nach der Stellungnahme des Landkreises Gifhorn vom 03.01.1994 wird eine Gefährdungsabschätzung im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht für erforderlich gehalten (vergl. Stellungnahme des Landkreises Gifhorn im Kapitel 1.6 zur erneuten öffentlichen Auslegung).

1.4 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. Diese 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 Drempele 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 Einfriedungen 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. 3,0 m Länge zu berücksichtigen.

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

1.5 HINWEISE AUS DER SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bereits zum Bebauungsplan WESENDORF-NORD II MIT ÖBV ÜBER GESTALTUNG wurden von Trägern öffentlicher Belange Hinweise gegeben, die auch für diesen westlichen Teil des Bebauungsgebietes WESENDORF-NORD gelten. Sie werden insofern wie folgt wiedergegeben und wurden durch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen des Verfahrens eingebracht wurden, ergänzt:

- Brandschutz

Der Landkreis Gifhorn weist mit Schreiben vom 12.09.1990 darauf hin, daß für die Gewährleistung des Brandschutzes ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen muß. Die geplanten Wasserleitungen müssen deshalb einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben. In Abständen von ca. 150 m sind Hydranten vorzusehen, so daß von jedem Baugrundstück ein Hydrant in ca. 70 m Entfernung erreichbar ist. Die Standorte für die Hydranten sind im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises festzulegen.

Mit Schreiben vom 27.02.1991 weist der Brandschutzprüfer der Gemeinde darauf hin, daß zur Gewährleistung des Brandschutzes vor Realisierung unbedingt eine unabhängige Löschwasserentnahmestelle einzurichten ist.

Dies wurde mit Schreiben vom 07.08.1992 und vom 25.02.1993 nochmals bekräftigt.

- Verkehrsberuhigung

Der Landkreis beurteilt in seinem Schreiben vom 12.09.1990 und vom 11.08.1992 die geplante Verkehrsberuhigung. Auf die Möglichkeiten einer 'Tempo-30 Zone' wird besonders hingewiesen. Die Ausbauplanung sollte analog zu den für das Baugebiet WESENDORF-NORD I getroffenen Verabredungen (Ortstermin vom 11.06.1990) erfolgen. Für den störungsfreien Einsatz der Entsorgungsfahrzeuge werden die Anliegerstraßen entsprechend ausgebaut (6,5 m befahrbare Straßenbreite).

- Wasserwirtschaft

Das geplante Baugebiet wird nördlich durch den Beberbach begrenzt (Gewässer II. Ordnung).

Mit Schreiben vom 11.08.1992 teilte die Bezirksregierung mit, daß die Einbindung in das Grünkonzept mit dem Unterhaltungsverband Ise abzustimmen ist. Dies wird im Rahmen der Realisierung geschehen. Darüber hinaus wird der Unterhaltungsverband an der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB eines Teilbereiches des Planes beteiligt.

Das Staatl. Amt für Wasser und Abfall weist am 10.08.1992 darauf hin, daß Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Gewässer mit den Unterhaltungspflichtigen abzustimmen sind.

Mit Schreiben vom 03.03.1993 weist der Landkreis Gifhorn auf die Schau- und Unterhaltungsverordnung für Gewässer II. und III. Ordnung hin.

- Altlasten

Das Staatl. Amt für Wasser und Abfall machte im Schreiben vom 10.08.1992 darauf aufmerksam, daß westlich der Alten Heerstraße - Kreisstraße K 7 Hausmüllaltablagerungen existieren und daher wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß Hausbrunnen nicht zur Trinkwasserentnahme vorgesehen werden sollen.

Am 03.01.1994 teilt der Landkreis Gifhorn die Registriernummer der Altablagerung im niedersächsischen Altlastenkataster mit. Sie lautet 151 407 408 und befindet sich mit dem Rechtswert 440 100 und dem Hochwert 583 080 auf der topographischen Karte (TK 50) L 3328 Hankensbüttel.

Eine Gefährdungsabschätzung wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht für erforderlich gehalten.

- Ver- und Entsorgung

Am 03.03.1993 weist der Landkreis Gifhorn darauf hin, daß alle Kurvenradien mindestens 10 m betragen sollen, um die ordnungsgemäßen Abfallentsorgung zu gewährleisten. Ein Lichtraumprofil von 4,0 m ist freizuhalten.

Darüber hinaus weist der Landkreis Gifhorn am 25.05.1993 darauf hin, daß im Bereich der Zuwegung von der Blumenstraße Parken ausgeschlossen werden sollte, um für die Müllfahrzeuge genügend Kurvenfreiraum zu gewährleisten.

Mit Schreiben vom 03.08.1992 weist die OPD TELEKOM darauf hin, daß sie rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren ist, um den Ausbau des Fernmeldenetzes mit anderen Baumaßnahmen im Rahmen des Straßenausbaus koordinieren zu können.

Die Landelektrizität GmbH Fallersleben weist mit Schreiben vom 03.03.1993 darauf hin, daß die Elektrizitätsversorgung des Gebietes in den Zuständigsbereich ihrer Tochtergesellschaft des Energieverbandes Wittingen fällt.

Am 10.02.1993 weist die RWE-DEA AG auf die Notwendigkeit hin, sie rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

- Immissionsschutz

Mit Schreiben vom 27.08.1992 und von 19.02.1992 weist die Landwirtschaftskammer Hannover darauf hin, daß sich aus den Immissionen der Landwirtschaft keine Forderungen an diese ergeben dürfen. Insofern wird eine mehrreihige Bepflanzung am östlichen und nördlichen Rand des Planungsbereiches für erforderlich gehalten.

1.6 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, Stellungnahme vom 22.02.93

Aus fachaufsichtlicher Sicht sind zu o.a. ÖBV folgende Anmerkungen zu machen:

- Ich gehe davon aus, daß die Legende dieses Bebauungsplanes analog zum Bebauungsplan "Wesendorf Nord II" die Rechtsgrundlagen nennen wird (für die ÖBV: §§ 56, 97, 98 NBauO).
- § 2 (1) b) erster Spiegelstrich sollte wie folgt formuliert werden: "...Walmdächer mit der gleichen Dachneigung wie die Hauptbaukörper".
- § 2 (2) und (3): Ziegel (Dächer und Außenwände) und Betondachsteine treffen die RAL-Farbtöne nicht genau. Deshalb sind auch die Zwischentöne der zulässigen Farben zuzulassen.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern besteht oft der Wunsch, Wintergarten oder Sonnenkollektoren zu verwenden. Wenn Sie dies zulassen möchten, empfehle ich, entsprechende Festsetzungen in die ÖBV aufzunehmen oder Ausnahmemöglichkeiten zu formulieren.

- § 3 (1) Satz 1: Hier ist nur der untere (Oberkante Rohdecke), sondern auch der obere Bezugspunkt (z. B. innerer Schnittpunkt mit der Sparrenunterkante oder äußerer Schnittpunkt mit der Oberkante der Dachdeckung) anzugeben.
- § 3 (2) a) Satz 1: Anzugeben ist, ob Roh- oder Fertigfußboden des Erdgeschosses gemeint ist.
- § 3 (2) letzter Satz: "...Grundwasserstand oder die Höhenlage..."

Bei bewegter Topografie empfiehlt sich, für Eckgrundstücke die maßgebliche Seite zur Höhenbemessung festzulegen (z. B. Gebäudeseite mit dem Haupteingang des Gebäudes oder Himmelsrichtung).

- § 5 "Ordnungswidrigkeiten" ist Anlehnung an § 91 NBauO wie folgt zu

formulieren:

"Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 DM geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO)."

Zur Beantwortung von Rückfragen und Beratungen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Beschluß:

Die angeregten Korrekturen werden berücksichtigt.

Begründung:

Die Korrekturen dienen der Rechtsklarheit und werden insofern für notwendig erachtet.

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 03.03.93

Nach Eingang der Stellungnahmen meiner Fachdienststellen trage ich als Träger öffentlicher Belange folgendes vor:

Untere Wasserbehörde:

Gegen den Bebauungsplan "Wesendorf-Nord III, IV und V" bestehen aus der Sicht der unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.

Es ist jedoch der Nachweis vorzulegen, daß das vorhandene Regenrückhaltebecken bereits für dieses Baugebiet bemessen wurde. Wenn das nicht der Fall ist, wird für die Erweiterung ein Nachweis gefordert. Das geplante Baugebiet grenzt nördlich an den Beberbach (Gewässer II. Ordnung). Bezüglich der Anbindung des Baugebietes an das Gewässer sowie bezüglich der Bepflanzungsmaßnahmen ist der Unterhaltungspflichtige des Gewässers, der Unterhaltungsverband Ise, Försterweg 14, 3126 Wahrenholz, zu beteiligen. Des weiteren verläuft ca. 150 m westlich und parallel zur K 7 ein Entwässerungsgraben. Bezüglich der Anbindung des Baugebietes an die Gewässer wird auf die Richtlinien der Schau- und Unterhaltungsverordnung für Gewässer II. und III. Ordnung im Landkreis Gifhorn hingewiesen. Bauwerke in bzw. an Gewässern (Brücken, Durchlässe, Stützmauern usw.) sind gesondert nach § 91 NWG genehmigungspflichtig.

Beschluß:

Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Unterhaltungsverband Ise wird an der weiteren Planung beteiligt.

Begründung:

Alle Informationen dienen der Eindeutigkeit des Planes; die Beteiligung des Unterhaltungsverbandes Ise erfolgt, da er unmittelbar von der Planung betroffen ist. Das Regenrückhaltebecken wurde für das ganze Baugebiet "Wesendorf-Nord" ausgelegt und ist bereits realisiert.

Abfallwirtschaft:

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen aus abfalltechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Der geplante Wendekreis mit einem Radius von 10 m ist ausreichend, jedoch sollte der Wendepunkt am Abfahrttag von parkenden Autos freigehalten werden.

In den Stichstraßen kann aus sicherheitstechnischen Gründen keine Abfuhr erfolgen. Die Abfallbehälter müssen am Abfahrttag an den entsprechenden Planstraßen bereitgestellt werden.

Da die Kurvenradien einen Radius von 10 m aufweisen müssen, sollte bei der geplanten Bepflanzung darauf geachtet werden, daß ein Lichtraumprofil von 4 m erhalten wird bzw. die Pflanzungen so ausgeführt werden, daß das Befahren eines Müllfahrzeuges nicht behindert wird.

Im übrigen bestehen keine Bedenken.

Beschluß:

Es erfolgt ein gesonderter Hinweis in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung.

Wasserverband Gifhorn, Stellungnahme vom 18.02.93

Gegen die Festsetzung des o.a. Bebauungsplanes bestehen von Seiten des Wasserverbandes Gifhorn keine Bedenken.

Um die Versorgungssicherheit im westlichen Ring zu gewährleisten ist geplant, eine Verbundleitung zwischen diesem Ring und dem nördlichen Straßenzug herzustellen. Ich bitte Sie, eine besondere Trasse vorzuhalten.

Beschluß:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Trasse wird im öffentlichen Straßenraum freigehalten.

Landwirtschaftskammer Braunschweig, Stellungnahme vom 19.02.93

Zu diesem Bebauungsplan äußerten wir uns bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit dem o.g. Schreiben. Wir erheben Bedenken. Diese sind noch nicht ausgeräumt.

Wir weisen nochmals darauf hin, daß von den nördlich und östlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) ausgehen können. Aus diesem Grund halten wir eine mehrreihige, fachgerechte Bepflanzung an der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze für erforderlich.

Weiterhin sollte im Erläuterungstext deutlich erklärt werden, daß sich aus den Immissionen keine Forderungen an die Landwirtschaft ergeben dürfen, weil das Baugebiet im ländlichen Raum liegt.

Der geregelte Abfluß der vermehrten Wassermassen ist auch noch sicherzustellen bzw. zu erklären.

Stellungnahme vom 27.08.92

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

Zur Abgrenzung und Minderung von Emissionen aus dem landwirtschaftlichen Bereich sollte nördlich und östlich des Plangebietes eine fachgerechte, mehrreihige Bepflanzung der Randbereiche vorgesehen werden. Gleichzeitig ist sicherzustellen, daß die vermehrten Wassermassen von, vorhandenen Grabensystem schadlos abgeführt werden können und die Unterhaltung weiter sicher möglich ist.

Bitte ändern bzw. ergänzen Sie den Plan. Vorerst melden wir Bedenken an.

Beschluß:

An den Plandarstellungen wird festgehalten. Die notwendigen Erläuterungen, hinsichtlich der Immissionen der Landwirtschaft und den zu erwartenden vermehrten Wassermassen, werden in die Begründung aufgenommen.

Begründung:

Der Grünzug im Norden und Osten des Plangeltungsbereiches in Verbindung mit den Pflanzgeböten auf den angrenzenden Grundstücken wird für ausreichend erachtet. Darüber hinaus geht die Gemeinde davon aus, daß auf den bereits bebauten Grundstücken nach Norden die Ausweisung einer Pflanzbindung nicht erforderlich ist, da die Situation gegenüber der Landwirtschaft jenseits des Beberbaches sich nicht ändert, dort ist in der Örtlichkeit eine entsprechende Hecke vorhanden. Der Hinweis auf die Immissionen durch die Landwirtschaft und die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird in die Begründung aufgenommen um die Anwohner möglichst umfassend über die Situation in der unmittelbaren Umgebung zu informieren. Der Hinweis auf den Umgang mit den vermehrten Wassermassen dient der Eindeutigkeit des Planes. Es ist bereits ein Regenrückhaltebecken angelegt, um Abflußverschärfungen zu vermeiden. Dies würde für die Gesamtplanung Wessendorf Nord I - V dimensioniert.

OPD TELEKOM, Stellungnahme vom 29.01.93

Unsere Stellungnahme vom 03.08.92 zur o.a. Planung gilt unverändert weiter.

Stellungnahme vom 03.08.92

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.
Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Uelzen, Postfach 2000, 3110 Uelzen, Dienststelle PIL 7, Telefon (0581)81-6145, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Beschluß:

Die Baumaßnahmen werden rechtzeitig bekanntgegeben.

Begründung:

Die rechtzeitige Anmeldung des Baubeginnes dient der reibungslosen Abwicklung der Baumaßnahmen.

Energieverband Wittingen, Stellungnahme vom 23.02.93

Wir danken für die Überlassung der Unterlagen zu dem o.g. Bebauungsplan.

Wir bitten um Ausweisung eines zusätzlichen Gehweges im nördlichen Bereich in Richtung Alte Heerstraße bzw. eine von der Bebauung freizuhaltenen Leitungstrasse gemäß anliegendem Lageplan. Wir benötigen die Trasse, um die neu zu erstellende Transformatoren-Station in unser 20-kV-Netz einbinden zu können.

Des weiteren haben wir unserer Stellungnahme vom 13.08.1992 nichts hinzuzufügen.

Beschluß:

Von der nördlichen Straße im Westen des Grünzuges wird nach Westen ein Leitungsrecht zur K 7 ausgewiesen. Der von der Änderung betroffene Teilbereich a, b, c, d wird erneut öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB) und soll zunächst von der Anzeige ausgenommen werden.

Begründung:

Die Ausweisung einer Fläche, die mit einem Leitungsrecht belastet wird, erfolgt, um die Versorgung des Quartiers insbesondere mit Strom zu gewährleisten.

Landelektrizität GmbH, Wolfsburg-Fallersleben, Stellungnahme vom 03.03.93

Wir haben den o.a. Bebauungsplan aus unserer Sicht geprüft.

Die im westlichen Teil des Geltungsbereiches geplante Grünfläche wird von unserer 50-kV-Hochspannungsfreileitung überspannt.

Diese Leitungstrasse ist in der Planzeichnung mit der für diesen Leitungsabschnitt entsprechenden Schutzstreifenbreite von 25,0 m (beidseitig der Leitungsachse) korrekt eingezeichnet. Wir bitten Sie, in der Planzeichnerklärung unter dem Punkt Hochspannungsleitung die mit 20,0 m angegebene Schutzstreifenbreite auf 25,0 m zu korrigieren.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf.

In Ergänzung weisen wir daraufhin, daß die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie und Erdgas im Zuständigkeitsbereich unserer Tochtergesellschaft EVM (Energieverband Wittingen GmbH) liegt.

Beschluß:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

Begründung:

Es handelt sich um eine Fehlerkorrektur.

RWE-DEA AG, Stellungnahme vom 10.02.93

Das Plangebiet wird von unserer Ölleitung zur Station Wesendorf durchquert, die im Bebauungsplanentwurf lagerichtig dargestellt ist. Wie Ihnen bereits bekannt ist, müssen wir rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten, gleich welcher Art, die im Nahbereich unserer Leitung durchgeführt werden, informiert werden, um Markierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen.

Weitere RWE-DEA-Betriebsanlagen werden durch die Planung nicht berührt.

Beschluß:

Der Beginn der Baumaßnahmen wird rechtzeitig bekanntgegeben werden.

Begründung:

Die frühzeitige Information der RWE-DEA dient der Sicherheit bei der Durchführung der Baumaßnahmen.

Gemeindebrandmeister Gemeinde Wesendorf, Stellungnahme vom 25.02.93

Nach sachkundiger Überprüfung und Begutachtung des B-Planes wird zur Sicherstellung des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes eine unabhängige Wasserentnahmestelle mit einer Mindestleistung von 60 m³/h im Bereich des Bebauungsplanes benötigt.

Der genaue Standort der Wasserbevorratung und Entnahme ist mit dem Orts- und Gemeindebrandmeister vor Ort zu bestimmen.

Ich erwarte Ihre Entscheidung.

Beschluß:

In der Begründung erfolgt ein Hinweis, zur Beachtung bei der Realisierung, auf die Notwendigkeit einer unabhängigen Wasserentnahmestelle.

Begründung:

Der Hinweis auf die notwendige Wasserentnahmestelle dient dem Brandschutz.

DRITTE:

Josef Lehner, Am Wallberg 6, 3125 Wesendorf, Stellungnahme vom 08.02.93

Es erscheint Herr Josef Lehner und bringt nachstehend aufgeführte Anträge im Zuge der öffentlichen Auslegung des o.a. Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vor:

1. Herr Lehner ist Eigentümer der Flurstücke 44/80 und 44/78 der Flur 2, Gemarkung Wesendorf, im Bebauungsplanbereich "Wesendorf-Nord III, IV und V". Der Bebauungsplan sieht für diesen Bereich eine zwingende 1-geschossige Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Herr Lehner beantragt die Ausweisung einer nicht zwingend vorgeschriebenen 2-geschossigen Bauweise.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen eingeschossiger Bauweise wird für den gesamten Plan getroffen, der Bereich westlich des Birkenwäldchens wird erneut öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB) und soll zunächst von der Anzeige ausgenommen werden.

Begründung:

Die zweigeschossige Bauweise wird nicht zugelassen, um keine zu hohe Verdichtung zu erzeugen. Die erneute öffentliche Auslegung wird erforderlich, da sich durch die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die schalltechnische Untersuchung neue Planungsvoraussetzungen ergeben haben.

2. Im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 44/80 und 44/78 ist eine 5 m breite Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen vorgesehen. Herr Lehner fordert eine ersatzlose Streichung dieser Fläche, da durch ihn bereits Grünpflanzungen

(Nadelhölzer) vorgenommen wurden und die Einhaltung der vorgeschriebenen 5 m eine Minderung seiner Grundstücksgröße bedeuten würde.

Beschluß:

An der Flächenfestsetzung mit der Pflanzbindung wird festgehalten. Es erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung des Teilbereiches westlich des Birkenwäldchens (a, b, c, d) gem. § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB.

Dieser Bereich soll zunächst von der Anzeige ausgenommen werden.

Begründung:

Grundsätzlich wird an der Ausweisung einer Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgehalten, um auf den Rand der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angemessen zu reagieren.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß das Grundstück durch die Ausweisung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nicht kleiner wird; es wird lediglich ein kleiner Teil des Grundstückes zu Pflanzzwecken vorgesehen.

Die erneute öffentliche Auslegung des Teilbereiches a, b, c, d erfolgt, da sich zwischenzeitlich durch die schalltechnische Untersuchung neue Planungsgrundlagen ergeben haben.

3. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes "Wesendorf-Nord III, IV und V" soll das Flurstück 44/80 geteilt werden, um ein 2. Wohnhaus errichten zu können.

Beschluß:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ursula Krzywinski, Stellungnahme vom 15.02.93

Frau Ursula Krzywinski ist Eigentümerin des Grundstückes Flur 44/77, Flur 2, Gemarkung Wesendorf. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes "Wesendorf-Nord III, IV und V" werden folgende Bedenken vorgebracht bzw. Anregungen gegeben:

1. Die westliche bebaubare Fläche ist nicht ausreichend für eine zwingende 2-geschossige Bauweise. Die Baufläche ist nach Osten hin zu verbreitern.
2. Die derzeitig ausgewiesene östliche Baufläche für Einzel- und Doppelhausbebauung ist als nicht zwingend vorgeschriebene 2-geschossige Bauweise auszuweisen.
3. Die GRZ (Grundflächenzahl) im östlichen Bereich des Grundstückes ist entsprechend anzupassen.
4. Die Anzahl der Wohnungen sollte auf 6 Stück begrenzt werden. Zur Zeit sind lediglich 4 Wohnungen bei 2-geschossiger Bauweise vorgesehen.

Beschluß:

Der Bereich westlich des Birkenwäldchens, im Plan mit a, b, c, d gekennzeichnet wird überarbeitet und erneut öffentlich ausgelegt (gem. § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB). Der Bereich soll zunächst von der Anzeige ausgenommen werden.

Begründung:

Durch die schalltechnische Untersuchung haben sich die Grundlagen der Planung verändert. Dadurch wird für den genannten Bereich ein neues Planungskonzept erforderlich und somit die erneute öffentliche Auslegung.

Hermann Vörtmann, Handwerkerstraße 4-6, Wesendorf, Stellungnahme vom 10.02.93

Es erscheint Hermann Vörtmann der gleichnamigen Tiefbaufirma, Wesendorf-Süd, und legt den schriftlichen Antrag vor, ob im Bereich entlang der K 7 die geplante zwingende 2-Geschossigkeit je Gebäude auch mit 6 Wohnungen bestückt werden kann. Der Bebauungsplanentwurf sieht für die 2-geschossigen Wohngebäude lediglich 4 Wohnungen als Höchstgrenze vor.

H. Vörtmann beantragt, im Bereich der zwingend vorgeschriebenen 2-geschossigen Bauweise je Gebäude bis zu 6 Wohnungen zuzulassen. Dem Antrag liegen wirtschaftliche Überlegungen zugrunde.

Beschluß:

Der Bereich westlich des Birkenwäldchens, im Plan mit a, b, c, d gekennzeichnet, wird gem.

§ 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt und soll zunächst von der Anzeige ausgenommen werden.

Begründung:

Durch die schalltechnische Untersuchung haben sich die Grundlagen der Planung verändert. Dadurch wird für den genannten Bereich ein neues Planungskonzept erforderlich und somit die erneute öffentliche Auslegung.

Michaela & H.-Jürgen Kulinna, Fuchsienweg 11, 3170 Gifhorn, Stellungnahme vom 24.02.93

Als Kaufinteressenten eines Grundstücks in nördlicher Randlage der Baugebiete Wesendorf-Nord III, IV und V möchten wir in den folgenden Punkten unsere Bedenken äußern.

1. Die Sackgasse, die in nördliche Richtung im II. BA aus dem Baugebiet zum Trimpfad führt, sollte, wie in den vorherigen Bebauungsplänen bereits eingezeichnet, bis zur Grundstücksgrenze führen, um den anliegenden Grundstücken von hier aus die Zufahrt zu ermöglichen.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen wird festgehalten.

Begründung:

Die Grundstücke an dieser Ecke sind in ausreichendem Maße erschlossen. Die Gemeinde kann keinerlei Notwendigkeit erkennen, einen Fahrweg bis an den Trimpfad zu führen.

2. Die Zuordnung von Grundstücksflächen unter die textliche Festlegung von Ziffer 5 beschneidet nicht nur die Freiheiten des Grundstückseigentümers, sondern wirkt sich auch in finanzieller Hinsicht negativ aus.

Es ist uns unverständlich, eine Fläche von recht hohem Umfang auf privatem Grund nach Vorschrift zu bepflanzen und zu pflegen, obwohl schon eine Randbegrünung durch die Gemeinde erfolgen soll. Ferner wäre dieser 5 m breite Streifen - bei der von uns gewünschten Grundstücksgröße handelt es sich z.B. um ca. 150 m² - nicht nutzbar, trotzdem der Grundstücksquadratmeterpreis und die Erschließungskosten voll berechnet werden würden.

Darüber hinaus würde diese für den Grundstückseigentümer unnutzbare Grundstücksfläche noch alljährlich mit Grundsteuerabgabe belastet.

Beschluß:

An der Flächenfestsetzung mit der Pflanzbindung wird festgehalten.

Begründung:

Grundsätzlich wird an der Ausweisung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Stäuchern festgehalten, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, für den Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind. Die Gemeinde ist der Meinung, daß auch eine zu Pflanzzwecken vorgesehene Fläche nutzbar ist, zumal die Bepflanzung nicht gleichmäßig über die gesamte Fläche gestreut werden muß, sondern durchaus in einer Ecke konzentriert werden kann.

3. Da die eingezeichneten Baugrenzen gerade auf Eckgrundstücken eine sinnvolle Bebauung mit Nebengebäuden (z.B. Ausnutzung der Nordseiten, kurze Auffahrten) kaum ermöglichen, sollte das Bauen von Nebengebäuden, also auch Garagen, außerhalb der eingezeichneten Baugrenzen gestattet sein.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie unsere Bedenken berücksichtigen würden.

Beschluß:

Die Plandarstellungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Errichtung von Nebenanlagen ist grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine besondere Flächenausweisung ist hierzu nicht erforderlich.

Wilhelm Peesel, Rettungsdienst, Teichweg 5, 3122 Hankensbüttel, Stellungnahme vom 03.03.93

In dem Entwurf über den Bebauungsplan Wesendorf-Nord haben wir festgestellt, daß die Zufahrt zur Hauptstraße vom Grundstück Wallberg 2 nicht gesichert ist.

Wir bitten um Absicherung dieser Angelegenheit.

Auf der beigegeführten Fotokopie (rot und grün gekennzeichnet) haben wir aufgeführt, daß wir gewillt sind, zu unserem Grundstück zuzukaufen.

Die rot markierte Fläche ist die zur Zeit auf dem Nachbargrundstück führende Asphaltierung.

Die gezeichnete grüne Fläche hätten wir gerne als Abstellplatz für PKW. Ich möchte Sie bitten, in Ihrer weiteren Planung und Gestaltung dieses zu berücksichtigen.

Die rot markierte Fläche möchten wir weiterhin als Zufahrt zu unserem Grundstück benutzen.

Beschluß:

Die Plandarstellungen werden beibehalten.

Der Bereich westlich des Birkenwäldchens soll jedoch erneut öffentlich ausgelegt (gem. § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB) und zunächst von der Anzeige ausgenommen werden.

Begründung:

Zu- und Ausfahrten von altersher wurden entlang der K 7 von dem Ein- und Ausfahrtsverbot ausgenommen.

Darüberhinaus ist die Zufahrt zu dem Flurstück 44/81 an der südöstlichen Ecke des Grundstückes durch eine Stichstraße gesichert.

Die Anlage privater Stellplätze ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Der Anlage privater Stellplätze in Allgemeinen Wohngebieten steht grundsätzlich nichts entgegen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist einzuhalten.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgt, da sich die Plangrundlagen aufgrund der schalltechnischen Untersuchung für den genannten Bereich, dessen Ecken als a, b, c, d benannt wurden, entscheidend geändert haben.

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB (erneute öffentliche Auslegung) 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.

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 25.05.93

Gegen die mir mit Schreiben vom 19.04.1993 vorgelegten geänderten Planunterlagen habe ich als Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BAuGB (erneute öffentliche Auslegung) keine Bedenken vorzubringen. Ich bitte jedoch um Berücksichtigung folgender Anregungen:

Untere Wasserbehörde

Da aus den mir mit o.a. Schreiben vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich ist, ob die mit meiner Stellungnahme vom 03.03.1993 geäußerten Anregungen Berücksichtigung gefunden haben, erhalte ich diese weiterhin aufrecht.

Beschluß:

Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung:

Alle Informationen dienen der Eindeutigkeit des Planes; die Beteiligung des Unterhaltungsverbandes ISE erfolgte. Das Regenrückhaltebecken ist für das gesamte Baugebiet "Wesendorf I-V" ausgelegt und bereits realisiert.

Abfallwirtschaft

Da die Zuwegung von der Blumenstraße zum Neubaugebiet über eine 5,5 m breite Straße erfolgt, sollte hier im Einmündungsbereich ein Parken ausgeschlossen werden, damit für ein Müllfahrzeug genügend Kurvenfreiraum sichergestellt ist.

Die Müllabfuhr kann grundsätzlich nur über die Planstraße erfolgen.

Die Zuwegung im nördlichen Planbereich kann nicht angefahren werden. Die Müllbehälter der hinteren Grundstücke müssen am Tage der Abfuhr an der Straße "Ringstraße" bereitgestellt werden.

Beschluß:

Im Zuge der Ausbauplanung wird dafür Sorge getragen werden, daß die Anordnung der Parkplätze nicht im Einmündungsbereichen erfolgt. Bezüglich der Notwendigkeit, daß die Hinterlieger im Norden ihre Müllbehälter am Tage der Müllabfuhr an die "Ringstraße" bringen, erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

Begründung:

Die Hinweise dienen der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung und werden insofern dargestellt.

Sonstiges

Das verwendete Planzeichen "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg" stimmt zwischen der Planunterlage und der Planzeichenerklärung nicht überein. Hier bedarf es der Klarstellung.

Beschluß:

Die notwendige Korrektur wird vorgenommen.

Begründung:

Die Korrektur dient der Rechtseindeutigkeit.

Zweckverband Großraum Braunschweig, Stellungnahme vom 27.05.93

Wir können Ihnen mitteilen, daß durch die o.g. Planungen auf dem Gebiet der Gemeinde Wesendorf Belange des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB) nicht beeinträchtigt werden.

Erläuternd erlauben wir uns noch folgende Hinweise:

1. Die WA-Ausweisung in einem Bereich mit intensiverer Immissionsbelastung kann nicht befriedigen und berücksichtigt die im Hinblick auf die Gesundheitsvorsorge für die Bevölkerung getroffene Festsetzung des NLROP 1982 nur unbefriedigend: Nach C 12.4.03, Satz 2, soll eine neue Wohnbebauung verhindert werden, wenn "die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewahrt werden können". Festsetzungen zum passiven Schallschutz bewirken auf den Freiflächen keine Verbesserungen. Der ZGB unterstellt, daß die Schwelle "gesunder Wohnverhältnisse" nicht unterschritten wird.

2. Auf S. 4 des Erläuterungsberichtes finden sich einige Ausführungen zum Bereich "Grünordnung/Landespflege" und es wird ein Grünordnungskonzept erwähnt, wobei auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen jedoch nicht eingegangen wird. Wir weisen darauf hin, daß gem. dem am 1. Mai 1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, Art. 5, der § 8 a BNatG eingefügt worden ist, demzufolge zukünftig auf der Ebene der Bauleitplanung (und damit nicht mehr wie bisher im Baugenehmigungsverfahren). Entscheidungen über Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen zu erfolgen haben. Darstellungen hierzu müßten ggf. noch in den Plan eingearbeitet werden

(vgl. hierzu den mit gleichem Gesetz eingefügten § 8c BNatG).

Beschluß:

Es wird zur Kenntnis genommen, daß der Verband Großraum Braunschweig als Träger öffentlicher Belange keine Bedenken zum Plan hat.

Zu den darüberhinausgehenden Hinweisen zur Bauleitplanung der Gemeinde wird beschlossen die Planfestsetzungen beizubehalten, da zudem Zuständigkeiten des Verbandes nicht erkannt werden.

Begründung:

Durch die im Plan festgesetzte Errichtung eines Lärmschutzwalles von 2,5 m Höhe wird gem. Schalltechnischem Gutachten Bonk, Maire, Hoppmann Nr. 92349 vom 08.02.1993 auf den Freiflächen und in den Ergeschoßbereichen der gem. DIN 18005 höchstzulässige Schallpegel von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts unterschritten.

Gesunde Wohnverhältnisse werden also gewahrt.

Hinsichtlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen weist die Gemeinde darauf hin, daß der in Rede stehende Plan nur einen Teilbereich des Gesamtplanes "Wesendorf Nord III, IV und V" darstellt. Im Gesamtplan wurden umfangreiche Flächen als "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese erachtet die Gemeinde als ausreichend für Ausgleichsmaßnahmen.

Landwirtschaftskammer Hannover, Stellungnahme vom 12.05.93

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

Wir äußerten uns zu dem Bebauungsplan mit den Schreiben vom 27.08.1992 und 19.02.1993. Die uns nun vorliegende geänderte Fassung berührt kaum von uns zu vertretende Belange.

Überprüfen Sie bitte aber noch, ob der Beberbach die vermehrten Wassermassen schadlos abführen kann.

Beschluß:

Für den Gesamtplanungsbereich "Wesendorf-Nord I - V" wurde bereits ein Regenrückhaltebecken angelegt. Wasserrechtliche Genehmigungen werden beachtet.

Begründung:

Die Maßnahme dient der Erhaltung des Beberbaches und seiner ordnungsgemäßen Funktionsfähigkeit.

OPD TELEKOM, Stellungnahme vom 25.05.1993

Unsere Stellungnahme vom 03.08.1992 zur o. a. Planung gilt unverändert weiter.

Stellungnahme vom 03.08.1992:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Uelzen, Postfach 2000, 3110 Uelzen, Dienststelle PIL 7, Telefon (0581)81-61 45, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Beschluß:

Die TELEKOM Direktion Hannover wird rechtzeitig vor Baubeginn informiert.

Begründung:

Die Informationen dienen der reibungslosen Bauabwicklung.

Energieverband Wittingen, Stellungnahme vom 14.05.1993

Unserer Stellungnahme vom 13.08.1992 und 23.02.1993 haben wir nichts hinzuzufügen.

Stellungnahme vom 13.08.92

Grundsätzlich haben wir keine Bedenken. Für die Stromversorgung muß eine Transformatorenstation in der Größe von ca. 5 x 5 m aufgebaut werden.

Die Gasversorgung kann aus dem vorhandenen Mitteldrucknetz aufgebaut werden.

Um das Baugebiet auf kürzestem Weg mit Strom und Gas erschließen zu können, benötigen wir außer dem Transformatorenstationsplatz zusätzlich eine von der Bebauung freizuhaltende Leitungstrasse gem. anliegendem Lageplan.

Stellungnahme vom 23.02.93

Wir bitten um Ausweisung eines zusätzlichen Gehweges im nördlichen Bereich Richtung Alte Heerstraße bzw. eine von der Bebauung freizuhaltende Leitungstrasse gem. anliegendem Lageplan. Wir benötigen die Trasse, um die neu zu erstellende Transformatorenstation in unser 20- kV-Netz einbinden zu können.

Beschluß:

Der Energieverband Wittingen wird rechtzeitig über den Baubeginn informiert.

Begründung:

Die Information dient dem reibungslosen Bauablauf. Die nach den Stellungnahmen vom 13.08.1993 und vom 23.02.1993 erforderliche Ausweisung wurde bereits vorgenommen.

DRITTE:

Ursula Krzywinski, Beethovenstr. 8, 4937 Lage, Stellungnahme vom 13.05.1993

Das Grundstück "Am Wiesengrund" gehört meinem Bruder Albert Wölfer und mir.

Natürlich sind Pläne bezüglich der Bebauung gemacht worden, wobei wir von den ursprünglichen amtlichen Plänen ausgegangen sind, die für dieses Grundstück vernünftigerweise eine zweigeschossige Bauweise vorschrieben, da ja das Nachbargrundstück auch schon zweigeschossig

bebaut ist.

Die Nachricht, daß dieses nun alles vom Tisch sei, schlug wie eine Bombe ein!

Aus wirtschaftlichen Gründen kann unsererseits nur eine zweigeschossige Bauweise mit Dachausbau in Frage kommen.

- Über den Lärmschutzwall auf dem Grundstück
- die Entfernung zur K 7
- Schallschutzfenster usw.

können wir sicherlich einen gemeinsamen Konsens finden.

Selbstverständlich fühle ich mich als gebürtige Wesendorferin, mit einer tiefen Verbindung zu Wesendorf, verpflichtet, ein Gebäude zu errichten, das trotz Wirtschaftlichkeit nicht unbedingt auch eine Beleidigung für's Auge sein muß.

- Ich denke dabei an die Art, wie es vom Bauunternehmer Bock schon erstellt wurde. -

Daher bitte ich Sie höflich, wie auch dringend, dem Antrag zuzustimmen, der eine zweigeschossige Bauweise mit Dachausbau zuläßt und hoffe auf eine positive Entscheidung.

Beschluß:

Der Teilbereich a, b, e, f wird von der Anzeige ausgenommen.

Begründung:

Auch nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander konnte keine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Die wirtschaftlichen Interessen von Frau Ursula Krzywinski einerseits werden als berechtigt erachtet, aber andererseits wiegen die Lärmbelastungen, die trotz des festgesetzten Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 2,5 m im OG zu erwarten sind (gem. Schalltechnischen Gutachten Bonk, Maire, Hoppmann Nr. - 92349 - vom 08.02.1993 57,7 dB(A) in dem in Rede stehenden Bereich) derartig schwer, daß die Gemeinde eine derartige Lärmbelastung niemanden zumuten möchte. Zumal in Allgemeinen Wohngebieten gem. DIN 18005 ein Schallpegel von max. 55 dB(A) tagsüber zulässig ist und eine Lärmsteigerung um nur 3 dB(A) subjektiv bereits als Lärmverdoppelung empfunden wird.

Zum Planverfahren gem. erneut § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) 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.

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 03.01.94

Gegen die mir vorgelegten geänderten Planunterlagen habe ich als Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 5 BauGB keine Bedenken. Ich bitte jedoch um Berücksichtigung folgender Anregungen:

Abfallbeseitigung

Nordwestlich des geplanten Bebauungsgebietes befindet sich in etwa 150 m Entfernung eine im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen unter der Registriernummer 151 407 408 registrierte Altablagerung. Die Lage des Standortes wird unter Bezug auf die topografische Karte (TK 50) L 3328 Hankensbüttel mit folgenden Rechts- und Hochwerten angegeben:

Rechtswert: 44 01 00

Hochwert: 58 30 80

Es liegen weder Angaben aus früheren durchgeführten Untersuchungen noch eine Gefährdungsabschätzung vor. Daher kann derzeit zu einem möglichen Gefährdungspotential, welches von der Anlage ausgeht, keine abschließende Aussage gemacht werden. Die Notwendigkeit eventuell durchzuführender Gefährdungsabschätzungen wird nach Vorlage der gezielten Nachermittlungen, die voraussichtlich im ersten Quartal 1994 abgeschlossen sein werden, seitens des Landkreises Gifhorn sowie des staatlichen Amtes für Wasser und Abfall Braunschweig geprüft. Ergebnisse über die Notwendigkeit von Gefährdungsabschätzungen können daher frühestens Mitte 1994 abgegeben werden. Eine Abschätzung der Gefahren im Rahmen der Bauleitplanung wird jedoch nicht für erforderlich gehalten.

Sonstige Hinweise

1. Die textliche Festsetzung Nr. 1 ist durch den Hinweis auf § 19 Abs. 3 und Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu ergänzen.
2. Die textliche Festsetzungen Nr. 2, 3 und 10 sind zu streichen, da sie auf keiner Rechtsgrundlage beruhen.
3. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 enthaltene Gesetzesgrundlage ist hinter dem Buchstaben) durch den Buchstaben b) zu vervollständigen. Außerdem wird es für erforderlich gehalten, einen Hinweis darauf aufzunehmen, daß im Falle der Zuwiderhandlung die Regelungen des §

- 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen kommen.
4. Die in der Planzeichenerklärung enthaltenden Hinweise auf die textlichen Festsetzungen sind zu überarbeiten bzw. teilweise zu streichen.
 5. In die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist in § 2 Abs. 1 b) sowie Abs. 3 b) jeweils vor dem Wort "Nebengebäude" das Wort "Sonstige untergeordnete" einzufügen.
 6. Der § 5 - Ordnungswidrigkeiten der örtlichen Bauvorschriften ist wie folgt neu zu fassen:

"Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in oder Unternehmer/in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 10 000,00 DM geahndet werden."

7. Bei Vorlage des Bebauungsplanes zur Anzeige ist das in der Begründung auf Seite 8 angesprochene schalltechnische Gutachten als Bestandteil der Begründung beizufügen.

Eine Durchschrift meiner Stellungnahme habe ich an Ihren Ortsplaner gesandt.

Beschluß:

Die erforderlichen Korrekturen und Ergänzungen werden vorgenommen.

Begründung:

Die Korrekturen dienen der Rechtssicherheit und Rechtseindeutigkeit. Darüberhinaus nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, daß eine Gefahrenabschätzung im Rahmen der Bauleitplanung bzgl. der Altablagerung 151 407 408 im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht für erforderlich gehalten wird.

DRITTE:

Ursula Krzywinski, Stellungnahme vom 27.10.93

Bezugnehmend auf unser Telefonat am 26.10. d.J. - hier meine Eingabe und die Begründung für meinen Einspruch noch vor Auslegung des Bebauungsplanes!

Nach einem Besprechungstermin mit Herrn Dr. Schwerdt hat sich folgendes herauskristallisiert:

Einer 2-geschossigen Bauweise mit Dachausbau steht grundsätzlich nichts entgegen, wenn dem Schallschutz-Gutachten und den Bedenken des Gemeinderates hinsichtlich des Baustils eines 2-geschossigen Wohnhau-

ses Rechnung getragen wird.

Was den Schallschutz betrifft, würde lt. Herrn Dr. Schwerdt das gesunde Wohnen eventueller Mieter nicht beeinträchtigt, wenn zusätzlich zum Lärmschutzwall ein passiver Schallschutz vorgeschrieben würde.

Einer neuerlichen Schalluntersuchung (falls notwendig) würde sicherlich im Ergebnis sich nicht gegen eine von mir gewünschte Bauweise richten.

Was die 2-geschossigkeit betrifft, kann ich die Bedenken sicherlich ausräumen, wenn ich wiederholt versichere, kein "Kasernengleiches Gebäude" errichten zu wollen, nur um die von mir zitierte sogenannte "Wirtschaftlichkeit" zu erreichen!

Herr Dr. Schwerdt versicherte mir auch, daß seinerseits eine 2-geschossige Bauweise, gerade als Abschluß dieses Bauabschnittes durchaus zu befürworten ist.

Ich hoffe, daß so ein gemeinsamer Konsens zwischen Gemeinde, Bauamt, Stadtplanungs-Büro und mir zur allseitigen Zufriedenheit gefunden wird.

Beschluß:

An den Plandarstellungen wird festgehalten.
2-geschossige Bauweise wird nicht zugelassen.

Begründung:

Die Gemeinde Wesendorf hat in Kenntnis der Schallproblematik durch die Kreisstraße K 7 im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens bereits ein Schalltechnisches Gutachten erstellen lassen. Die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens Bonk, Maire, Hoppmann Nr. -92349- vom 08.02.1993 sind bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes bereits berücksichtigt worden.

Entlang der Kreisstraße K 7 wurde ein Lärmschutzwall mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2,5 m festgesetzt. Damit kann erreicht werden, daß in den Erdgeschoßbereichen die Ansprüche an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der Schallimmisionen erfüllt werden. Für mögliche Dachausbauten und das bereits existierende Gebäude im Norden an der K 7 wurde passiver Schallschutz gem. DIN 4109 vorgeschrieben.

Hier hat die Gemeinde bereits auf die Möglichkeiten des Schallschutzes im Hochbau zurückgegriffen, was im Rahmen der Bauleitplanung nur in Ausnahmefällen geschehen soll.

Bezüglich des bestehenden Gebäudes geschah dies, um künftig wohngesunde Verhältnisse zu gewährleisten ohne massiv in den Bestand einzugreifen. Hinsichtlich der Dachgeschosse wurde diese Maßnahme gewählt, um die Entstehung von Wohnraum nicht über die Maßen zu verteuern.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange gegen- und untereinander, insbesondere wirtschaftlicher Interessen gegenüber den Ansprüchen an gesunde Wohnverhältnisse, hält die Gemeinde an den Planfestsetzungen fest und weist die weitergehenden Forderungen von

Frau Krzywinski gem. § 1 (5) und § 1 (6) i.V.m. § 2 (1) BauGB zurück. Die Lärmbelastungen, die trotz des Lärmschutzwalles gem. o.g. Schalltechnischem Gutachten im Obergeschoß zu erwarten sind, wiegen dem Ermessen der Gemeinde nach derartig schwer, daß sie die Folgen der Lärmbelastung keinem künftig dort wohnenden Bürger zumuten möchte.

Durch die getroffenen Festsetzungen aktiver Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 18005 wird der in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Schallpegel von Tags 55 dB(A) eingehalten. Eine Lärmsteigerung um nur 3 dB(A) wird subjektiv bereits als Lärmverdoppelung empfunden.

Darüberhinaus wird aus städtebaulichen Gründe 2-geschossigkeit am Übergang zur freien Landschaft insbesondere wegen des Beberbaches mit seiner Ufervegetation nicht für angemessen erachtet.

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB
vom 01.12.1993
bis 03.01.1994 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanver-
fahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung
am 28.02.1994
durch den Rat der Gemeinde Wesendorf beschlossen.

Wesendorf, den 13.06.1994

Weiß
.....
(Bürgermeister) (L/2-13)



Puschon
.....
(Gemeindedirektor) (i. V. Puschon)