

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "WESENDORF NORDOST MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT", GEMEINDE WESENDORF, SAMTGEMEINDE WESENDORF, LANDKREIS GIFHORN

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE WESENDORF

1997

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. Th. GÖRNER, MAIKE KLESEN, F. SCHWERDT;
CAND.-LAPLA M. DICKS, STUD.-ARCH. K. SCHULZ;
A. MANGANO, G. STOSCHIK, I. BÜSING**

BEGRÜNDUNG

Stand: 01/98, § 10 (3) BauGB FS/IB
zum Bebauungsplan "WESENDORF NORDOST MIT ÖRTLICHER
BAUVORSCHRIFT" der Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf,
Landkreis Gifhorn

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf. 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 landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben ¹⁾ 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.

Die Gemeinde Wesendorf hat gegenwärtig rd. 4.370 Einwohner.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf in Verbindung mit der 10. Änderung, die in Kürze bekannt gemacht wird, entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird die Entwicklung des Baugebietes "Wesendorf Nord" nach Osten fortgeführt. Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Am Westrand wird im Bereich des Leitungsschutzstreifens, der gegenüber einer vorhandenen Freileitung einzuhalten ist sowie entlang des nördlich gelegenen Beberbachs eine Grünfläche entwickelt. Darüber hinaus wird eine Grünfläche im Baugebiet ausgewiesen, die dazu dient, einen gem. Niedersächsischem Spielplatzgesetz erforderlichen Spielplatz nachzuweisen. Da die Grünflächen als Folge des allgemeinen Wohngebietes erforderlich werden, werden diese Festsetzungen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt erachtet.

¹⁾ vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994
und Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig

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

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll der anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen für den Einfamilienhausbau nachgekommen werden. Da in Wesendorf derzeit keine freien Baugrundstücke mehr verfügbar sind, besteht hier dringender Handlungsbedarf um u.a. auch mäßigend auf die Baulandpreisentwicklung einwirken zu können.

Wesendorf ist Grundzentrum innerhalb der Samtgemeinde. Alle grundzentralen Einrichtungen wie Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Schulen und die ärztliche Versorgung (3 Ärzte, 4 Zahnärzte) sind am Ort vorhanden. Die Einbindung in das ÖPNV Netz ist gewährleistet, so daß die weiterführenden allgemeinbildenden Schulen in Gifhorn erreicht werden können. Das Naherholungs- und Freizeitangebot am Ort u. a. mit einem Schützenhaus, Sportanlagen, Tennishalle und dergleichen sowie mehreren Gaststätten kann als gut gelten.

Auf Grund des Infrastrukturangebotes erklärt sich die Baulandnachfrage insbesondere auch von Kindern Ortsansässiger, die Wesendorf nicht verlassen möchten.

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch den Beberbach, im Süden durch den Gartenweg und im Westen durch die Grünanlagen am Ostrand des Baugebietes "Wesendorf Nord" begrenzt. Im Osten grenzt er an die Feldmark, an weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist für den Plangeltungsbereich keine besondere Darstellung enthalten. Im Norden und Osten grenzt der Bereich an Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft. Die Darstellung ist durch die Signatur für Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft überlagert. Im Norden ist darüber hinaus eine Kennzeichnung zur Vorsorge für Erholung enthalten²⁾. Um den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen wurden die Bauflächen so gewählt, daß keine unwirtschaftlich zu bewirtschaftenden Restflächen verbleiben. Ferner wurde am Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen durch ein Pflanzbindung dafür Sorge getragen, daß eine Hecke entstehen kann, die auch Staub- und Sprühschutzfunktionen gegenüber der Landwirtschaft übernehmen kann. So werden die Emissionen von dort abgemildert. In der Nachbarschaft zum Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und für Erholungszwecke wurde durch die Festsetzung einer Grünfläche entlang des Beberbachs Rechnung getragen, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Natur und Landschaft ausgewiesen wird.

²⁾ vergl. Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig

1.3 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet entwickelt. Hiermit soll zum einen dem Bedarf an Wohnbauflächen, zum anderen der ländlichen Prägung des Ortes Rechnung getragen werden, die z.B. durch ein reines Wohngebiet nicht zu charakterisieren wäre. Die mit dem Baugebiet "Wesendorf Nord" begonnene Siedlungsentwicklung soll hier insofern fortgesetzt werden, als zum Ortsrand nach Osten hin das gesamte Gebiet nur als eingeschossig zu bebauen festgesetzt wird. Um am nordöstlichen Ortsrand von Wesendorf nicht in zu starkem Maße eine Verdichtung zuzulassen, wird im Plangeltungsbereich lediglich Einzelhausbebauung vorgesehen. Daher wird das Maß der Ortserweiterung im Hinblick auf die Anzahl der Wohneinheiten geregelt, es wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 begrenzt. Um angemessene Grundstücksgrößen im ländlichen Raum zu gewährleisten, wurde die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhausbebauung mit 550 m² festgeschrieben. Außerhalb der Bauleitplanung ist für die Hinterlieger die Erschließung privatrechtlich über Grundbucheintragungen zu sichern. Im Hinblick auf das Gebot gem. § 8 a BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, wurde die zulässig Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt. Die so festgesetzte Ausnutzung des Wohngebietes soll eine lockere Bebauung sichern und damit einen harmonischen Übergang in die offene Landschaft gewährleisten. Um darüber hinaus für eine angemessene Ortsrandeingrünung Sorge zu tragen, wurde eine 5 m breite Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB festgeschrieben. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen kann so eine Staub- und Sprüh-schutzfunktion durch die entstehende Hecke mit übernommen werden.

- Grünflächen, öffentlich

Im Planbereich sind am westlichen und nördlichen Plangebietsrand sowie innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Grünflächen festgesetzt, die sowohl zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild als auch zur Quartiersdurchgrünung beitragen sollen. Dabei wurde die Entwicklung der Grünflächen aus dem Baugebiet "Wesendorf Nord" aufgegriffen und weitergeführt. Entlang des Beberbachs wurde eine Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, innerhalb dieser Fläche wird ein Fußweg aus dem westlich angrenzenden Baugebiet fortgeführt werden. Im Westen wird auf der öffentlichen Grünfläche ein Bereich für die Regenwasserrückhaltung dargestellt. Hier handelt es sich um eine Erweiterungsfläche der angrenzenden Wasserfläche des B-Plans Wesendorf Nord III - V, die als Regenwasserrückhaltebecken dient. Im Bereich des südlichen, vier Meter breiten Zuweges, der als öffentliche Grünfläche festgeschrieben ist, werden

die benötigten Zuleitungsrohre liegen. Im Umfang von rd. 0,08 ha wird eine Grünfläche für einen erforderlichen Spielplatz vorgesehen.

- Verkehrsflächen

a) Verkehrs- und Wegeflächen

Der Plangeltungsbereich liegt im Nordosten der bebauten Ortslage von Wesendorf und wird vom Gartenweg her erschlossen. Dieser ist als Feld- und Wirtschaftsweg bereits vorhanden und wird im Zuge der Realisierung des Baugebietes bis zur Erschließungsstraße des Baugebietes ausgebaut. Es wird empfohlen, den Ausbau mit verkehrsberuhigten Maßnahmen zu gestalten. Darüber hinaus erfolgt die Erschließung über 7,50 m und 5,50 m breite Planstraßen, wobei für eine spätere mögliche östliche Erweiterung ein Straßenanschluß vorgesehen wird. Der Ausbau der Straßen ist im Sinne der EAE beabsichtigt. Dabei ist geplant Tempo-30-Zonen wie im Baugebiet "Wesendorf Nord" mit wechselseitigen Park- und Pflanzstreifen zu realisieren.

Mit der Verkehrsübergabe wird die Widmung der neuen Straßen gemäß § 6 Abs. 5 NStrG wirksam.

b) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Diese Verkehrsflächen werden im Nordosten des Planbereiches auf dem Verlauf der Erölleitung in 4 m Breite dargestellt. Der erste Abschnitt wird dabei mit der Festsetzung verkehrsberuhigter Bereich festgeschrieben, um die Erschließung eines daran angrenzenden Hinterliegergrundstücks zu gewährleisten.

Der zweite Abschnitt ist als Fuß- und Radweg gewidmet, um den fußläufigen Anschluß an ein ev. im Osten anschließendes Baugebiet zu sichern.

c) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von Wohneinheiten zu Parkplätzen von etwa 2 : 1 Rechnung getragen. Dies bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Private Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken im Rahmen der Realisierung nachzuweisen sein.

- Ver und Entsorgung

Für das Baugebiet ist der Anschluß an die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Gas und Elektrische Energie vorgesehen. Im Südwesten des Plangeltungsbereiches ist eine Fläche von 5 x 5 m unter der 50-kV-Freileitung für den Transformatorenstandplatz festgesetzt, sowie Stellplätze für Wertstoff-Container. Quer durch das Plangebiet verläuft im Norden eine unterirdische Erdölleitung mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 2 m Breite. Sie ist zeichnerisch übernommen. Die genaue Lage wird vor Ort zu klären sein. Ferner sind Schutzstreifen von Überbauung sowie von tiefwurzeln-

den Bewuchs freizuhalten. Vor dem Beginn eventueller Tiefbauarbeiten wird darauf hingewiesen, sich mit dem Förderbetrieb der RWE DEA AG in Hehne in Verbindung zu setzen (Telefon 05083-510), damit ggf. Markierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen vorgenommen werden können. Im südöstlichen Bereich verläuft eine Salzwasserleitung. Die Gemeinde stellt im Rahmen des Planverfahrens den Antrag auf Verlegung der Leitung in die Straßenverkehrsflächen, um Beschränkungen auf den zur Bebauung ausgewiesenen Flächen zu vermeiden.

Abwasser wird durch den vorhandenen, auszubauenden Kanal der Kläranlage Wesendorf zugeleitet. Oberflächenwasser wird über das getrennte Kanalnetz zu einem Regenwasserrückhaltebecken im Nordwesten des Baugebietes, das Gegenstand des Bebauungsplanes "Wesendorf Nord" gewesen ist, abgeleitet. Parallel zum Verfahren werden von der Gemeinde Berechnungen zur Leistungskapazität vorgenommen. Die im B-Plan festgesetzten Flächen für Regenwasserrückhaltebecken dienen als Flächen zur Erweiterung der im Norden angrenzenden Flächen. Darüber hinaus wird angeregt, nicht verunreinigtes Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken soweit wie möglich zu versickern oder zur weiteren Verwendung beispielsweise zur Gartenbewässerung zu sammeln.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Anwohner von Hinterliegergrundstücken, die bei der Parzellierung des Plangeltungsbereiches evtl. entstehen könnten, müssen Müllsammelbehälter an Abfahrtagen an eine für das Müllfahrzeug zugängliche Stelle bringen und nach erfolgter Abfuhr auf ihr Grundstück zurückholen.

- Berücksichtigung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, daß für Kleinkinder (0 - 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden sind.

Für Kinder von 6 - 12 Jahren ist im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches ein Spielplatz vorgesehen.

- Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden bei der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn) und der Freiwilligen Feuerwehr Wesendorf geregelt.

- Grünordnung und Landespflege

Die Gemeinde Wesendorf liegt nördlich von Gifhorn und ist dem Naturraum der Ise-Tallandschaften zuzuordnen.

Im Ort Wesendorf herrschen die für den Landkreis Gifhorn typischen Podsol-Braunerden vor.

Der vorliegende Planbereich liegt an Nordrand der bebauten Ortslage, südlich des Beberbachs.

Die Gebiete nördlich außerhalb des Plangeltungsbereiches sind nach regionalen Vorgaben ³⁾ als Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft bzw. für Erholung ausgewiesen. Diese Kennzeichnung wird ergänzt durch die Darstellung eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft. Die Flächen des Bebauungsplans sind als Flächen für die Erweiterung der Gemeinde vorgesehen.

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von rd. 7,39 ha. Im Nordosten grenzt an dem Plangeltungsbereich eine mit Bäumen bestockte Fläche an, die für die Heideregion typisch sind.

- Bestand

Der Geltungsbereich stellt sich derzeit als Ackerfläche bzw. Ackerbrache (EG-Brache) dar. Im Norden wird der Plangeltungsbereich durch den Beberbach begrenzt. Raumbildende Gehölzstrukturen oder nennenswerte Feldrandvegetationen sind im Plangeltungsbereich nicht festzustellen. Es handelt sich um eine ausgeräumte Feldflur.

- Ermittlung des Eingriffstatbestandes

Durch die Planung wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigt. Es liegt somit ein Eingriff gem. § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) vor.

- Vermeidung und Minimierung

Nach § 8 NNatG dürfen die Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt erforderlich beeinträchtigen. Daraus leiten sich Vermeidungs- und Minimierungsgebot ab.

Das hier vorliegende Plangebiet bildet eine sinnvolle Erweiterung der bebauten Ortslage nach Nordosten. Die natürliche Grenze stellt dabei der Beberbach dar. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Nordosten der bebauten Ortslage wird dabei zum einen auf die ländlich geprägte Ortslage eingegangen und zum anderen notwendige neue Wohnbaufläche geschaffen. Der Anschluß an die Ver- und Entsorgungssysteme ist durch die Erweiterung der vorhandenen Systeme aus dem Baugbiet "Wesendorf Nord" gegeben.

Teilweise können die Beeinträchtigungen durch die Wahl des Baumaterials für den geplanten Straßenausbau vermieden werden. Es wäre die Verwendung von großfugig verlegtem Natursteinpflaster oder wasserdurchlässigem Betonsteinen anzustreben.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen leiten sich aus der Begrenzung der Bauhöhen sowie der Einschränkung der Bauweise im allgemeinen Wohngebiet ab.

³⁾ Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig

Zur besseren Versickerung des Oberflächenwassers und zur Minimierung der Bodenversiegelung wurde der Versiegelungsgrad auf eine Grundflächenzahl von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet begrenzt. Damit ist ein maximal zulässiger Versiegelungsgrad von 0,45 gem. § 19 (4) BauNVO möglich. Ferner ist durch § 14 NBauO gesichert, daß Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten sind. Das Oberflächenwasser wird dem nordwestlich an den Planungsbereich angrenzenden Regenrückhaltebecken zugeführt. Es wird empfohlen, das Oberflächenwasser aus Niederschlägen auf den privaten Grundstücken in Mulden oder Zisternen zur Gartenbewässerung zu sammeln. Der Gartenweg erhält eine offene Muldengosse. In allen Fällen kommt es zu einer zeitlich verzögerten Wiedereinbringung des Oberflächenwassers einerseits durch Versickerung in den Boden, andererseits durch Oberflächenverdunstung in die Luft.

Da es Absicht der Gemeinde ist, die vorhandenen Freizeitnutzungen auch weiterhin innerhalb des bestehenden Grünraumes zu erhalten und zu entwickeln, wird durch die Flächen entlang des Beberbaches im Norden des Plangeltungsbereiches, die zur Entwicklung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind, durch die ein Weg entlang des Beberbaches geführt. Dieser Weg schließt an einen bereits vorhandenen Weg im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Wesendorf Nord III - VI an und dient der Naherholung.

- Ausgleichsmaßnahmen

Nach der Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist mit einem Kompensationsdefizit für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild zu rechnen.

Durch die Art und das Maß der geplanten Nutzung sind Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild zu erwarten.

Bei einer Größe des Plangebietes von ca. 7,3 ha wird durch die Festlegung der Grundflächenzahlen von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet und durch die Straßen eine Versiegelung von max. 2,5 ha planerisch vorbereitet.

Die von der Planung betroffenen Biotopstrukturen wurden bereits in der Bestandsaufnahme beschrieben. Hierbei handelt es sich um Strukturen, die für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nur von allgemeiner bis geringer Bedeutung sind und nur eine mittlere bis geringe ökologische Wertigkeit besitzen.

Als Ausgleich für den Eingriff in den betroffenen Raum sind entlang des Beberbaches Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie am Nord-, Süd- und Ostrand Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Auf der am westlichen Rand des Plangebietes vorgesehenen Grünfläche soll eine Parkanlage entwickelt werden, die mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist. Durch die Festsetzung von Grünflächen im Umfang von ca. 1,2 ha und die Entstehung von Hausgärten im Umfang von ca. 3,6 ha

werden Lebensräume für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren entstehen. Gegenüber der ackerwirtschaftlich genutzten Fläche, die überwiegend durch intensive Landwirtschaft geprägt ist, stellt dies eine Aufwertung dar.

Als Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser durch die zu erwartende Neuversiegelung wird das Oberflächenwasser aus Niederschlägen gesammelt und zeitlich verzögert wieder in den Boden eingebracht. Gleichzeitig wird durch die Anpflanzungen und damit einhergehend durch die Durchwurzelung das Retentionsvermögen des Bodens entscheidend verbessert.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Festsetzung von Pflanzbindungen am Rand des Plangeltungsbereiches die Entstehung einer Hecke gewährleistet, die für eine angemessene Ortsrandeingrünung Sorge trägt, sowie durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschrift für ein einheitliches Ortsrandbild gesorgt werden wird.

- Bilanzierung

Durch die Planung wird ein Eingriff auf 7,3 ha vorbereitet. Durch die Grundflächenzahlen von 0,3 im WA und unter Berücksichtigung der geplanten Straßenerschließung können rund 2,5 ha versiegelt und langfristig potentiell dem Naturhaushalt entzogen werden.

Demgegenüber stehen rund 1,2 ha Grünflächen sowie ca. 3,6 ha gestaltete Gärten. Die Größe der Flächen und der Umfang der Pflanzmaßnahmen ist gemessen an den derzeit ökologisch geringwertigen Flächen als angemessen zu betrachten. Darüber hinaus wird das Oberflächenwasser aus Niederschlägen in straßenbegleitenden Muldengossen und im Regenrückhaltebecken gesammelt und versickert. Dieses bedeutet eine zeitlich verzögerte Wiedereinbringung des Wassers in den Boden. Ferner werden die öffentlichen Grünflächen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen sein.

Unter Berücksichtigung einer notwendigen Baulandbereitstellung und der hier vorgesehenen sinnvollen Ortserweiterung bzw. Ergänzung der bestehenden Baugebietes und der Freizeitanlagen erachtet die Gemeinde Wessendorf die voraussichtlichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild als angemessen kompensiert, so daß am Ende keine erheblichen Beeinträchtigungen bestehen bleiben.

1.4 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Landkreis Gifhorn, Abfallwirtschaftsamt, teilt mit Schreiben vom 18.06.1997 mit, daß die Anwohner der drei Straßenanschlüsse, die erst im Zuge einer späteren östlichen Erweiterung eine Weiter- bzw. Wendemöglichkeit bieten, müssen ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen an eine für das Müllfahrzeug zugängliche Stelle bringen und nach erfolgter Entleerung auf ihr Grundstück zurückholen.

Das **Staatliche Amt für Wasser und Abfall** teilt mit Schreiben vom 25.05.1997 mit, das vorgesehene Bepflanzungsmaßnahmen entlang des Beberbaches mit dem Unterhaltungsverband abzustimmen sind.

Das **Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung** teilt am 14.05.1997 mit, daß die Stellungnahme keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 ersetzt.

Das **Abfallwirtschaftsamt des Landkreises Gifhorn** regt mit Schreiben vom 01.10.1997 an, den Wendepplatz um eine zusätzliche Freihaltezone von 1,50 m Breite zu erweitern.

Zur Gestaltung des Bereiches am Beberbach im Planungsgebiet merkt der **Unterhaltungsverband** mit Schreiben vom 09.09.1997 an:

Gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Wesendorf bestehen seitens des **Unterhaltungsverbandes Ise** keine Bedenken.

Die vorgesehene Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers wird vom **Unterhaltungsverband Ise** begrüßt.

Zur Gestaltung des Bereiches am Beberbach im Planungsgebiet ist folgendes anzumerken.

Der Beberbach ist ein Gewässer zweiter Ordnung und unterhaltungspflichtig ist der **Unterhaltungsverband Ise**. Entsprechend der Schau- und Unterhaltungsordnung für Gewässer zweiter Ordnung des Landkreises Gifhorn, ist ein 5,0 m breiter Streifen entlang des Gewässers so zu bewirtschaften, daß die Unterhaltung mit entsprechenden Geräten vom **Verband** durchgeführt werden kann. Da es sich um die südliche Gewässerseite handelt, ist ein Bepflanzen des Gewässers auch möglich. Dies bedarf eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens und sollte mit dem **Verband** vorab besprochen werden. Eine Unterhaltung ist dann von dieser Seite nicht mehr möglich.

- Versorgung

Am 02.06.1997 schreibt die **RWE-DEA AG**: "Es ist sicherzustellen, daß die Schutzstreifen von Überbauung sowie von tiefwurzelndem Bewuchs freigehalten werden.

Vor Beginn eventueller Tiefbauarbeiten setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit unserem Förderbetrieb in Hohen in Verbindung (Telefon 05083-510), damit gegebenenfalls Markierungs- und Sicherungsmaßnahmen vorgenommen werden können."

Die **Landwirtschaftskammer Hannover** bittet mit Schreiben vom 14.05.1997 folgende Hinweise zu beachten:

"Die Erhaltung der Vorfluter muß gewährleistet sein. Dazu ist u.U. die Erhaltung eines Räumstreifens erforderlich."

Die Deutsche Telekom schreibt am 04.06.1997, daß sie auf folgendes hinweisen:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, NL Göttingen, Ressort SuN Uelzen, Postfach 2000 in 29523 Uelzen, Telefon (0581) 81-6145, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Sollte wegen nicht rechtzeitiger Koordinierung eine gemeinsame Verlegung mit den anderen Versorgungsträgern nicht möglich sein, ist eine oberirdische Fernmeldeversorgung nicht auszuschließen.

Eine unterirdische Versorgung wäre dann aus wirtschaftlichen Gründen nur mit entsprechender Kostenbeteiligung möglich.

Am 16.05.1997 teilt der Energieverband Wittingen mit:

"Wir weisen darauf hin, daß mit den Erschließungsmaßnahmen (Strom und Gas) erst nach Fertigstellung der Kanalanlage begonnen werden kann. Eine Baustromversorgung vor Fertigstellung des Ortsnetzes ist nur erschwert möglich."

Die Bezirksregierung, Kampfmittelbeseitigungsdienst, teilt mit Schreiben vom 22.05.1997 mit, wenn bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, daß die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt umgehend zu benachrichtigen ist.

Die Kreisarchäologie schreibt am 01.10.97:

Es ist nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder der ehrenamtlichen Beauftragten für archäologischer Denkmalpflege gemeldet werden müssen. (§ 14 (1) NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 (2) NDSchG).

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Wesendorf hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 01.10.97

Zu den mir mit Schreiben vom 01.09.1997 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

I. Untere Landesplanungsbehörde

Keine Bedenken.

Als Untere Landesplanungsbehörde stelle ich fest, daß der Bebauungsplanentwurf gem. § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

II. Weitere Träger öffentlicher Belange

- Untere Wasserbehörde

Gegen o.g. Bebauungsplanentwurf bestehen Bedenken, da kein Nachweis über die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Regenrückhaltebeckens vorliegt.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen wird festgehalten.

Begründung:

Die Gemeinde erbringt den rechnerischen Nachweis über die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Regenrückhaltebeckens. Ferner wird darauf hingewiesen, daß in den Planunterlagen südlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens öffentliche Grünflächen zur Erweiterung des Beckens ausgewiesen sind.

- Untere Naturschutzbehörde

Ich verweise auf die Stellungnahme vom 17.06.1997.

Stellungnahme vom 18.06.97

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen eine Bebauung der Flächen grundsätzlich keine Bedenken. Bei einer naturnahen Gestaltung der Grünflächen und der Randbereiche des Beberbaches stehen auch genügend Kompensationsflächen zur Verfügung.

Hierzu ist es jedoch erforderlich, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert und ergänzt werden. Bei der Anlage der Parkfläche ist sicherzustellen, daß nur heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Bei den textlichen Festsetzungen ist deshalb zu ergänzen, daß bei der Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche die Gehölze der Festsetzung Nr. 4 verwendet werden. Die Anlage des Trimpfpfades in einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist nicht miteinander vereinbar. Die Festsetzungen sind voneinander zu trennen. Parallel zum Beberbach

ist ein 5 m breiter Gehölzstreifen, der mit Hasel, Esche, Erle und Schneeball bepflanzt wird, festzusetzen. Die verbleibende Fläche sollte als öffentliche Grünfläche und Trimpfadfläche festgesetzt werden. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde kann an dieser Stelle auch auf den 5 m breiten Streifen für die Bepflanzung von Gehölzen verzichtet werden. Diese 5 m können dann noch der öffentlichen Grünfläche zugeschlagen werden, so daß genügend Raum für einen Trimpfad bleibt.

Weiter bestehen Bedenken gegen die Festsetzung von Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücken. Kontrollen verschiedener Bebauungsgebiete im Landkreis Gifhorn haben gezeigt, daß Grünstreifen nicht so angelegt werden, wie sie im Bebauungsplan vorgesehen werden. Dies ist zum Teil auch verständlich, da die Eigentümer der Randgrundstücke die Kompensationsmaßnahmen für die Grundstückseigentümer im Kernbereich mit tragen und finanzieren müssen. Dies führt zu einer erheblichen Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer innerhalb eines Geltungsbereiches. Es ist wesentlich sinnvoller, diese Pflanzstreifen als öffentliche Grünfläche festzusetzen und die Kosten auf alle Grundstückseigentümer umzulegen.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen wird festgehalten.

Begründung:

Hinsichtlich der anzupflanzenden Gehölze sind im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 (1) die textlichen Festsetzungen ergänzt worden. Die Festsetzung der Fläche entlang des Beberbaches zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird beibehalten, zur Vermeidung von Konflikten entfällt aber die Festsetzung des Trimpfadstreifens. Ferner sieht die Gemeinde davon ab, eine Ausnahmegenehmigung beim Landkreis zu beantragen. Der Räumstreifen in Breite von 5 m wird eingehalten und ist im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 (1) BauGB in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 5 im Plan ergänzt worden. Die 5 m breiten Pflanzstreifen werden beibehalten, da die Gemeinde selbst das Grundstück erwirbt und vor dem Weiterverkauf die Anpflanzung vornehmen wird. Im BauGB ist die Einhaltung der Pflanzbindung durch § 213 Abs. 3 geregelt.

- Land- und Forstwirtschaft

Keine Bedenken.

Auf den Hinweis der LWK Hannover bezüglich der Vorfluter, deren Erhaltung sowie der Notwendigkeit eines Räumstreifens wird verwiesen (Schreiben der LWK Hannover vom 14.05.1997).

Mit Schreiben vom 14.05.97 gibt die Landwirtschaftskammer zum Thema Vorfluter folgende Stellungnahme ab:

Die Erhaltung der Vorfluter muß gewährleistet sein. Dazu ist u.U. die Erhaltung eines Räumstreifens erforderlich.

Beschluß:

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis ist bereits mit Schreiben der Landwirtschaftskammer Hannover vom 14.05.1997 im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 (1) eingegangen und in die Begründung bzw. textlichen Festsetzung eingearbeitet worden.

- Abfallwirtschaftsamt

Der Wendeplatz ist um eine zusätzliche Freihaltezone von 1,50 m Breite zu erweitern.

Beschluß:

An der Planfestsetzung wird festgehalten.
Die Anregung über eine zusätzliche Freihaltezone wird in die Begründung aufgenommen.

Begründung:

Der Wendeplatz hat einen Durchmesser von 20 m. Im Landkreis Gifhorn werden dreiachsige Müllfahrzeuge betrieben, für die ein Wendeplatz mit 20 m Durchmesser ausreichend ist.

- Verkehrsamt

Wie aus der Begründung zum o.g. Bebauungsplanentwurf zu entnehmen ist, soll die Erschließung über 7,50 m bzw. 5,50 m breite Planstraßen erfolgen.

Der Straßenausbau soll entsprechend der EAE in einer verkehrsberuhigten Weise vorgenommen werden.

Die Fahrbahnbreiten der Erschließungsstraßen sollten meines Dafürhaltens dem zu erwartenden Kraftfahrzeug-Begegnungsverkehr entsprechend gewählt werden. Die vorgesehenen wechselseitigen Park- und Pflanzstreifen sollten in einer Häufigkeit realisiert werden, die ein Befahren mit höheren Geschwindigkeiten als 30 km/h nicht zuläßt.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen wird festgehalten, es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

Begründung:

Die Planung und Ausführung der im Plan festgesetzten Straßenverkehrsfläche wird nicht im Rahmen der Bauleitplanung vorgenommen. Daher haben auch die Darstellungen im Bebauungsplanentwurf nur empfehlende Wirkung. Der Ausbau der Straßen erfolgt nach gesonderter Ausbauplanung der Gemeinde.

- Kreisarchäologie

Keine Bedenken.

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, so daß keine Bedenken bestehen.

Es ist aber nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Beschluß:

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Begründung:

Der Hinweis dient der allgemeinen Plansicherheit.

RWE DEA AG, Stellungnahme vom 01.09.97

Keine Bedenken.

Unsere Stellungnahme zum o.a. Vorhaben ist bereits am 02.06.97 abgegeben worden.

Durch die geringfügige Erweiterung des Plangebietes im Südwesten ergeben sich keine neuen Berührungspunkte.

Stellungnahme vom 02.06.97

Durch das Plangebiet verlaufen unsere Ölleitung Wesendorf Süd - Station Wesendorf sowie die Salzwasserleitung Station Wesendorf - Wesendorf Süd. Die Ölleitung ist in die zeichnerische Darstellung bereits übernommen worden.

Die Salzwasserleitung verläuft durch den südöstlichen Bereich des Plangebietes und hat ebenfalls einen Schutzstreifen von 2 m beiderseits ihrer Längsachse. Diese Leitung sollte ebenfalls in Ihre Unterlagen übernommen werden.

Zur Information erhalten Sie als Anlage einen Planausschnitt im Maßstab 1 : 2000.

Es ist sicherzustellen, daß die Schutzstreifen von Überbauung sowie von tiefwurzelndem Bewuchs freigehalten werden.

Vor Beginn eventueller Tiefbauarbeiten setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit unserem Förderbetrieb in Hohne in Verbindung (Tel. 05083-510), damit gegebenenfalls Markierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen vorgenommen werden können.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen wird festgehalten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde beantragt eine Verlegung der Salzwasserleitung. Der Hinweis über die Freihaltung des Schutzstreifens sowie über Markierungs- und Sicherheitsmaßnahmen vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sind im Rahmen des Verfahrens gem. § 4(1) BauGB eingegangen und in die Begründung eingearbeitet worden.

Unterhaltungsverband Ise, Stellungnahme vom 09.09.97

Keine Bedenken.

Die vorgesehene Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers wird vom Unterhaltungsverband Ise begrüßt.

Zur Gestaltung des Bereiches am Beberbach im Planungsgebiet ist folgendes anzumerken.

Der Beberbach ist ein Gewässer zweiter Ordnung und unterhaltungspflichtig ist der Unterhaltungsverband Ise. Entsprechend der Schau- und Unterhaltungsordnung für Gewässer zweiter Ordnung des Landkreises Gifhorn, ist ein 5,0 m breiter Streifen entlang des Gewässers so zu bewirtschaften, daß die Unterhaltung mit entsprechenden Geräten vom Verband durchgeführt werden kann. Da es sich um die südliche Gewässerseite handelt, ist ein Bepflanzen des Gewässers auch möglich. Dies bedarf eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens und sollte mit dem Verband vorab besprochen werden. Eine Unterhaltung ist dann von dieser Seite nicht mehr möglich.

Beschluß:

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

Begründung:

Der Hinweis dient der allgemeinen Plansicherheit.

Dt. Telekom AG, Stellungnahme vom 16.09.97

Keine Bedenken.

Bezüglich des o.g. Bebauungsplanes gilt weiterhin unsere dem Büro für Stadtplanung, Dr.-Ing. W. Schwerdt, übersandte Stellungnahme vom 04.06.97.

Stellungnahme vom 04.06.97

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 den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, NL Göttingen, Ressort SuN Uelzen, Postfach 2000 in 29523 Uelzen, Telefon (0581) 81-6145, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Sollte wegen nicht rechtzeitiger Koordinierung eine gemeinsame Verlegung mit den anderen Versorgungsträgern nicht möglich sein, ist eine oberirdische Fernmeldeversorgung nicht auszuschließen.

Eine unterirdische Versorgung wäre dann aus wirtschaftlichen Gründen nur mit entsprechender Kostenbeteiligung möglich.

Beschluß:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis ist bereits mit Schreiben vom 04.06.1997 im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 (1) BauGB eingegangen und in die Begründung eingearbeitet worden.

Energieverband Wittingen GmbH, Stellungnahme vom 05.09.97

Keine Bedenken.

Für die Überlassung der Planungsunterlagen danken wir.

Aus unserer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Unsere Hinweise aus der Stellungnahme vom 16.05.1997 sind in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen worden.

SG Wesendorf, Stellungnahme vom 04.09.97

Keine Bedenken.

Unter Bezug auf Ihr o.a. Schreiben gebe ich zur Kenntnis, daß sich gegenüber meiner Stellungnahme vom 05.06.1997 keine Änderungen ergeben haben.

Stellungnahme vom 05.06.97

Der o.a. Bebauungsplanentwurf wurde aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf, 8. Änderung, entwickelt. Seitens der Samtgemeinde Wesendorf bestehen daher aus planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Für das geplante Baugebiet wird bereits ein Regenrückhaltebecken und ein Schmutzwasserpumpwerk vorgehalten. Ergänzende Stellungnahmen zur Abwasserbeseitigung und zur Wasserversorgung gehen Ihnen direkt vom Wasserverband Gifhorn zu.

Da ein neues Baugebiet mit rd. 70 Bauplätzen entsteht wird angeregt, ein Jugendtreff mit einzuplanen. Auf die als Anlage beigefügte Planunterlage nehme ich Bezug.

Beschluß:

Die Anregung, einen Jugendtreff einzuplanen, wird nicht aufgenommen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Gemeinde verzichtet auf die Ausweisung eines Jugendtreffs, da in der Umgebung genügend Flächen für diesen Zweck vorhanden sind.

Ferner sind das Staatliche Amt für Wasser und Abfall sowie der Wasserverband Gifhorn im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 (1) BauGB beteiligt worden und haben mitgeteilt, daß keine Bedenken bestehen.

108 Bürger, Namen + Anschrift liegen in der Gemeinde vor, Stellungnahme vom 02.10.97

Gegen den o.g. Bebauungsplan legen wir mit unseren beiliegenden Unterschriften fristgemäß Einspruch ein.

Begründung:

Wie es aus den Plänen ersichtlich ist, soll der Gartenweg die einzige Zufahrtsstraße für das neu ausgewiesene Baugebiet sein.

Wir erwarten große Belästigungen in Bezug auf ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärm, Staub etc.

Ganz besonders denken wir dabei an die Sicherheit der Kinder, die in höchstem Maße gefährdet sind.

Aufgrund der Breite unserer Straße mußten und müssen wir auch heute noch als Zufahrtsstraße für Wesendorf-Nord erhalten. Die dortigen Bewohner haben zwischenzeitlich eine verkehrsberuhigte Siedlung mit Tempo-30-Zonen erhalten, was durchaus begrüßenswert ist, jedoch zu Lasten des Gartenweges gegangen ist.

Dadurch ist bei uns das Verkehrsaufkommen auf ein Vielfaches angestiegen und damit auch zu einer "Rennstrecke" für undisziplinierte Autofahrer geworden.

Durch die Neuweisung des Bebauungsgebietes Nord-Ost wird diese schon bestehende Situation noch weiter verschärft werden, was für uns auf keinen Fall weiter hinnehmbar ist.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

Vor der Realisierung (Baubeginn) sind verkehrsberuhigte Maßnahmen einer besonderen Beschlußfassung incl. Beantragung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h für die Gemeindestraßen Gartenweg und Am Stadion durchzuführen. Haushaltsmittel in Höhe von 20.000,00 DM sind dafür im Haushaltsplan 1998 bereitzustellen.

Begründung:

Durch den Bebauungsplan wird lediglich die Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche werden neben der eigentlichen Straße z.B. auch Fußwege, Parkplätze, Grünflächen für Bepflanzungen und Flächen für die Straßenentwässerung geplant, d.h. die Darstellung der Straßenverkehrsfläche trifft keine Aussage über die tatsächliche Breite der Fahrbahn. Die Ausbauplanung der Straße ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung und unterliegt der Planungshoheit der Gemeinde und wird unabhängig davon weiterberaten.

Da der Gartenweg nicht weiter als bis zur Erschließungsstraße im neuen Plangebiet ausgebaut wird, ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens nur um die Zahl der Neuhinzuziehenden des Neubaugebietes zu rechnen. Daher ist auch davon auszugehen, daß die Belästigungen durch zu erwartende Emissionen keine erheblichen Beeinträchtigungen in einem unzumutbaren Maße darstellen werden.

Es ist davon auszugehen, daß auch unter den Neuhinzuziehenden sich viele Familien mit Kindern befinden. Da der Gartenweg, wie oben erläutert, nur als Erschließungsstraße der bereits vorhandenen Wohngebiete und des neu hinzukommenden Baugebietes dient, d.h. von einer Hauptnutzung durch die Anwohner selbst ausgegangen werden kann, ist davon auszugehen, daß das Bewußtsein

für ein rücksichtsvolles Fahrverhalten insbesondere in Bezug auf Kinder vorhanden ist. Es wird ein Hinweis zum verkehrsberuhigten Ausbau für die unabhängige Ausbauplanung des Gartenweges in die Begründung mit aufgenommen.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung des dringenden Wohnraumbedarfs der Gemeinde Wesendorf wird an den Planfestsetzungen festgehalten und davon ausgegangen, daß die Belastungen durch den Erschließungsverkehr für das neue Baugebiet von den Anwohnern hinzunehmen sind. (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB). Unabhängig davon wird der Ausbau des Gartenweges im Hinblick auf Verkehrsberuhigung beraten.

Landelektrizität Fallersleben, Stellungnahme vom 09.10.97

Eingang 14.10.97

Wir haben den o.a. öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf aus unserer Sicht geprüft.

In der Planzeichenerklärung ist der Text "50-kV-Freileitung, mit beidseitig 22 m Schutzstreifen" durch den Text "Hochspannungsfreileitung, mit einem Schutzstreifen von je 22 m beiderseits der Leitungssachse" zu ersetzen.

Innerhalb des Schutzstreifens sollten keine hochwachsenden Gehölze angepflanzt werden, ggf. sind die geplanten Bepflanzungen mit unserer Betriebsabteilung abzustimmen.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.

Beschluß:

Der Hinweis wird in die Planzeichenerklärung eingearbeitet.

Begründung:

Der Hinweis dient der allgemeinen Plansicherheit.

**Bürgerinitiative Gartenweg/ Am Stadion in Wesendorf
Nachtrag zur Stellungnahme vom 02.10.1997
Eingang 30.10.97**

Hiermit beantragen wir zusätzlich zu den von uns vorgebrachten Forderungen eine neue Zufahrt von der L 286 zum geplanten Baugebiet führend auszubauen.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Erschließung des Plangebietes ist über den Gartenweg als Gemeindestraße, in der sich die Versorgungsleitungen befinden und der nur für den Anschluß des neuen Wohngebietes im letzten Stück über eine Breite von 14,0 m weiter gestaltet wird, ausreichend gesichert (§ 30 (1) BauGB).

Eine zusätzliche Erschließung des Plangebietes von der L 286 ist, wenn überhaupt, an der freien Strecke der Landesstraße durchsetzbar mit hohen Kosten sowohl für den Anschluß wie aber auch als Zuführung zum neuen Baugebiet verbunden. Derartige Kosten stehen in keinem vernünftigen Verhältnis zur vorgesehenen Erschließung eines Wohngebietes. Eine zusätzliche Erschließung von der L 286 ist daher nicht geplant. In der Abwägung erachtet es die Gemeinde dann für sinnvoller, den Gartenweg im Hinblick auf Verkehrsberuhigung umzugestalten (§ 2 (1) in Verbindung mit §§ 1(5) und 1(6) BauGB).

1.6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/BEGRÜNDUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT 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. Um dem Charakter des benachbarten Baugebietes Wesendorf Nord III bis V zu entsprechen, wurden entsprechende Bauvorschriften gewählt.

Zu § 1: Die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT 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 Fertigaragen 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.

6.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 02.09.1997 bis 02.10.1997 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 06.11.1997 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf unter Behandlung/Berücksichtigung der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren als Begründung zum Bebauungsplan "Wesendorf Nordost" beschlossen.

Wesendorf, den 30.12.1997

Driesner
.....
(Bürgermeister)



Butz
.....
(Gemeindedirektor)