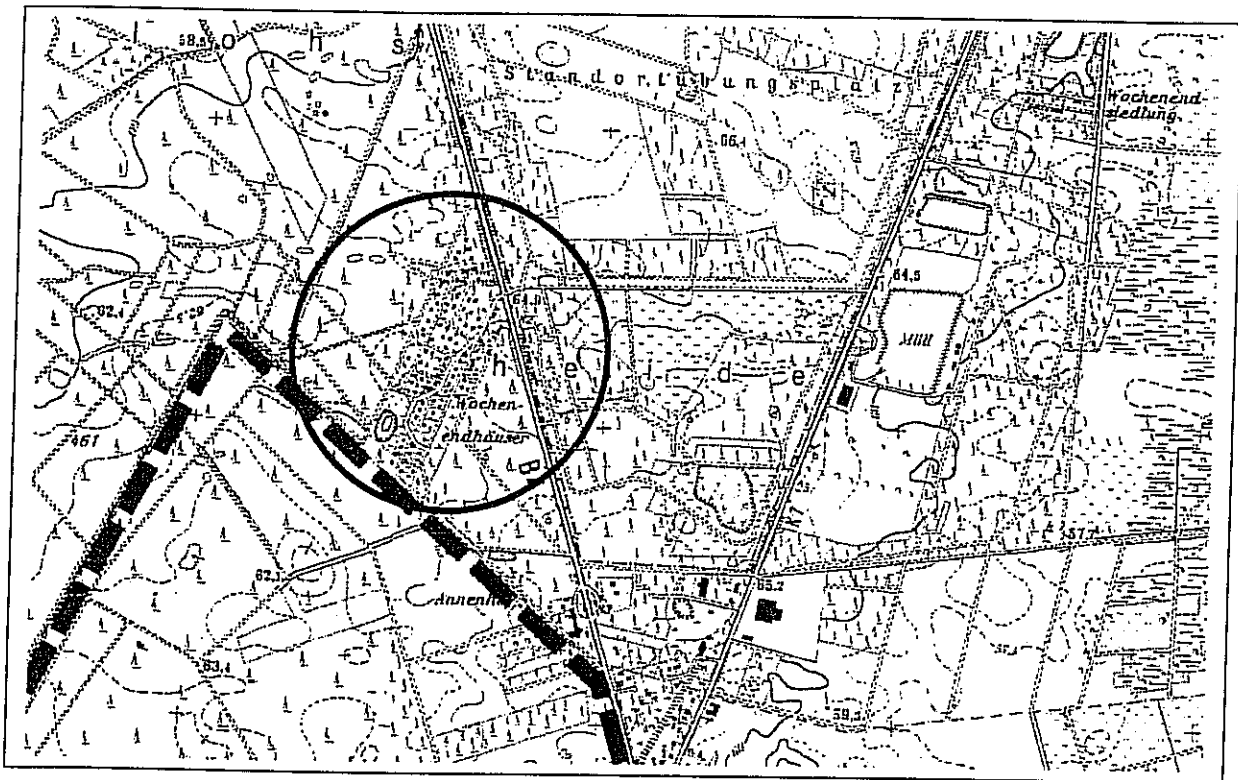


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "BRUTHLOHS HEIDE, 1. ÄNDERUNG, ZUGLEICH
WOCHENENDHAUSGEBIET AM PILZ MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT"
GEMEINDE WESENDORF, SAMTGEMEINDE WESENDORF,
LANDKREIS GIFHORN



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000
3328 (1991), 3329 (1991), 3330 (1991), 3428 (1991), 3429 (1991),
3430 (1991).
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
Nieders. Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - B5 - 545/93.

ÜBERSICHT M 1: 25.000

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE WESENDORF

2002-2006

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. F. SCHWERDT, H. ROSCHEN, M. DICKS;
B. BÜSING, A. HOFFMANN, G. WINNER; I. BÜSING, K. MÜLLER**

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
1.0	ALLGEMEINES	3
1.1	ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE	3
1.2	UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	3
1.3	NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	3
1.4	PLANINHALT/BEGRÜNDUNG	4
1.5	UMWELTBELANGE	8
1.6	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	9
1.7	HINWEISE AUS DER SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	10
1.8	ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS	11
2.0	BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	12
2.1	DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS	12
2.2	DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS	12
2.3	HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE	12
2.4	BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	12
3.0	DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	12
4.0	VERFAHRENSVERMERK	13

BEGRÜNDUNG

Stand: § 10 (3) BauGB
zum Bebauungsplan "Bruthlohs Heide, 1. Änderung, zugleich Wochenendhausgebiet Am Pilz mit örtlicher Bauvorschrift" der Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf ¹⁾. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluß an die Bundesstraße B 4 (Lüneburg - Uelzen - Gifhorn) in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden.

Eisenbahnhaltepunkte der Strecke Uelzen - Gifhorn - Braunschweig bestehen in der Samtgemeinde, in Schönewörde und Wahrenholz.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben ²⁾ ist Wesendorf GRUNDZENTRUM. Die Samtgemeinde Wesendorf gehört dem ländlichen Raum an. Sie grenzt im Süden unmittelbar an den Ordnungsraum Braunschweig.

Die Samtgemeinde Wesendorf hat rd. 15.500 Einwohner, davon entfallen auf die Gemeinde Wesendorf rd. 5.600 Einwohner.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf und den Bebauungsplan Bruthlohs Heide I. und II. Bauabschnitt entwickelt (In Kraft getreten am 10. April 1967 und am 11. April 1973). Der Bereich des Wochenendhausgebietes am Pilz wird erstmalig als Bebauungsplan aufgestellt.

1.2 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden, da das Vorhaben nach § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung fällt.

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

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans wird nötig, um den Gebietscharakter eines Wochenendhausgebietes insbesondere das Verhältnis von Bebauung, der äußeren Gestaltung und Begrünung zu erhalten.

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

²⁾ vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 und Regionales Raumordnungsprogramm, Zweckverband Großraum Braunschweig, 1996

1.4 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

Das Plangebiet liegt an der B 4 nordöstlich der Hammerstein Siedlung und ist in die Landschaft, Heide und Waldbestand eingebunden.

An der B 4 liegt die Gaststätte zum Pilz mit Motelbetrieb. Dieser Bereich wird von der 1. Änderung nicht berührt, da sich hier zum Urplan keine Änderungen des Bestandes ergeben haben.

- WA (allgemeines Wohngebiet)

Gegenüber der Motelfläche erstreckt sich entlang der Erschließungsstraße für das Wochenendhausgebiet ein allgemeines Wohngebiet in einer Bautiefe über vier Grundstücke. Die Fläche war ursprünglich für die Errichtung der Wohnhäuser der Betreiber von Motel und Gaststätte vorgesehen. Mittlerweile ist dort neben den Gebäuden zum Wohnen ein Fitnessstudio mit Sauna und ein Feuerwehrmuseum entstanden. Daher ist hier der Gebietscharakter von einem reinen Wohngebiet (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert worden. Ausgehend von der bestehenden Bebauung wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 und das Höchstmaß der Vollgeschosse mit I festgesetzt. Damit gliedert sich die lockere durchgrünte Bebauung auch durch die örtliche Bauvorschrift, die für alle Baugebiete gilt, in das nachfolgende Wochenendhausgebiet ein. Im Süden der Baufläche wird eine Sammelstelle für Reststoffe festgesetzt.

- Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO1 / SO 2)

Angrenzend an das allgemeine Wohngebiet schließen sich die Sondergebiete für die Wochenendhäuser an. Das Sondergebiet SO 1 umfaßt rd. 12,2 ha und ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans. Die Sondergebietsfläche SO 2 beinhaltet den ehemaligen Campingplatz am Pilz. Hier hat sich auf einer Fläche von rd. 1,0 ha Wochenendhausbebauung verfestigt. Die Fläche ist bisher nur im Flächennutzungsplan dargestellt und ist daher bisher im Außenbereich gelegen.

- Sondergebiet 1 (SO 1)

Die Überarbeitung des Bebauungsplans "Bruthlohs Heide" wurde notwendig, damit gerade im Sondergebiet 1 (SO 1) der Charakter eines Wochenendhausgebietes erhalten bleibt. Hier hat sich in den letzten Jahren durch Verkauf und/ oder Umbau von Wochenendhäusern eine Umschichtung der Besitzverhältnisse ergeben, so daß die Gemeinde befürchtet, das sich langfristig das Wohnen verfestigen könnte. Auch die Größe der Häuser und die Versiegelung der Grundstücke durch Freisitze, Zufahrten, Garagen und Stellplätze hat in einem Maß zugenommen, daß die Gemeinde Handlungsbedarf sieht. Es handelt sich um eine Planung im Bestand.

Der Urplan des Wochenendhausgebietes ist in zwei Bauabschnitten realisiert worden. Dabei ist es u. a. zu einer unterschiedlich großzügigen Fassung der überbaubaren Fläche gekommen. Der 1. Bauabschnitt, der den südlichen Teil bis auf eine Grundstückstiefe südlich des Tannenweges erfaßt, sieht eine großzügige Fassung der Baugrenzen vor. So wird hier unabhängig von der Grundstücksgröße eine Bebauung bis 5 m an die Grundstücksgrenze zugelassen.

Dagegen sind im 2. Bauabschnitt im Norden im Urplan nur Baufenster in einer Größe 10 m x 10 m festgesetzt. Hier ist per textlicher Festsetzung geregelt worden, daß "die Grenz- und Wegeabstände der überbaubaren Flächen ... ausnahmsweise, wenn die Erhaltung des Baumbestandes bzw. die Bodengegebenheiten an Ort und Stelle es notwendig machen, bis zu einem Abstand von 5 m verändert werden" können.

Im Rahmen der 1. Änderung wird für das SO 1 keine Grundflächenzahl festgesetzt. Statt dessen werden die überbaubaren Flächen einheitlich auf 15 m x 17 m bzw. 255 m² festgesetzt, es sei denn Grundstücksgröße oder -zuschnitt lassen nur einen kleineren Bauteppich zu. Diese Grundstücke werden in der Plandarstellung gekennzeichnet. In den textlichen Festsetzungen Ziff. 1 und 2 wird die Größe und die Zahl der zulässigen Gebäude geregelt. Dabei bezieht sich die Größe von 60 m² für das Wochenendhaus auf die Verordnung über Camping-, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) und den vorgefundenen Bestand. Dabei ist es möglich eine offene Garage (Carport) direkt auf der Baufläche zu errichten, da sich z. T. die überbaubaren Flächen auf dem der Straße abgewandten Teil des Grundstücks befinden. Freisitze mit einer maximalen Größe von 15 m² sollten, sofern sie neu errichtet werden, möglichst auf den überbaubaren Flächen entstehen. Ist dieses aufgrund der Lage des vorhandenen Gebäudes nicht möglich, können sie auch auf den festgesetzten Grünflächen errichtet werden, wenn sie an das Gebäude anschließen. Hier ist jedoch zu beachten, daß ein Maß der Überbauung der Grünfläche von 45 m² nicht überschritten werden darf. D. h. es unterliegt der Abwägung des Bauherren durch welche Maßnahmen er die zulässige Überbauung ausschöpfen will. Grundsätzlich sind auf den privaten Grünflächen nur Pergolen, Müllboxen und Einfriedungen sowie Stellplätze und offene Garagen im beschränkten Umfang, wie beschrieben, zulässig. Bei der Anzahl der zulässigen Stellplätze und Carports ist der mögliche zu errichtende Carport auf den überbaubaren Flächen dabei in die Zahl der maximal zulässigen Carports mit einzurechnen. Dadurch soll das Maß der Gesamtversiegelung der Grundstücke in dem Rahmen gehalten werden, der einem Wochenendhausgebiet entspricht.

Durch die Planung soll langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Daher sind Gebäude, die z. B. im Brandschutzstreifen (Flurstück 2/98) oder auf einer Grundstücksgrenze errichtet sind (Flurstücke 2/112 und 2/114) nicht durch den Bauteppich erfaßt worden. Diese Gebäude sind bereits abweichend zu den Festsetzungen des Urplans errichtet worden. Die Gebäude haben Bestandsschutz. Langfristig sollen aber neu errichtete Gebäude im Bauteppich entstehen. Im Fall des Gebäudes auf der Grundstücksgrenze (Fichtenweg Flurstück Nr. 2/112 und 2/114) wird der Eigentümer der beiden Grundstücke die Grenzteilung im Grundstück lösen, so daß es sich dann um eine großes Grundstück mit einem üblichen Bauflächener von 255 m² handelt.

Langfristig soll der Charakter einer bewaldeten Fläche, in der Wochenendhäuser stehen erhalten bleiben. Daher sind geschlossene Garagen nicht mehr zulässig, da sie als einzelstehende geschlossene Nebengebäude zu sehr ins Erscheinungsbild treten.

Gleichzeitig wird über die örtliche Bauvorschrift die äußere Gestaltung der Baukörper über das Material, Farbton und Dachform sowie Farbe der Eindeckung geregelt, damit sich die Gebäude auch hierüber in den Gebietscharakter einfügen.

Über die textliche Festsetzung Ziff. 1 ist die Höhe des gesamten Hauses und die eingeschossige Bauweise festgesetzt, da sich der Bestand aus eingeschossiger Bebauung zusammensetzt.

Mit der Festsetzung einer Traufhöhe wird zudem vermieden, daß aufgrund der zugelassenen flachen Dachneigung von 20 °, äußerlich ein zweigeschossiger Charakter der Baukörper in Erscheinung tritt.

Hinterliegende Grundstücke werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Auf diesen Trassen wird dann auch die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgen.

Im südlichen Plangeltungsbereich werden über das Grundstück mit der Flurstücksnummer 2/76 die Hinterliegergrundstücke über eine Grunddienstbarkeit erschlossen, die im Grundbuchamt Gifhorn eingetragen ist. Daher wird diese Wegeparzelle nicht

im Bebauungsplan dargestellt, da schon eine Regelung außerhalb des Bebauungsplans getroffen worden ist.

- Sondergebiet 2 (SO 2)

Das Sondergebiet 2 (SO 2), das Wochenendhausgebiet am Pilz, ist bisher im Außenbereich gewesen. Da durch den Zuschnitt der Grundstücke keine klare städtebauliche Ordnung hervortritt, wird auf die Festsetzung einzelner Bauflächen verzichtet und das Gebiet am Pilz als ganzes betrachtet. Daher wird die Fläche nur als ganzes mit einer Baugrenze und dem Gebietscharakter überplant. Die örtliche Bauvorschrift gilt auch hierfür. Das Maß der baulichen Nutzung wird für das SO 2 über eine gesonderte Festsetzung geregelt. Die Anzahl der Wochenendhäuser ist auf insgesamt maximal 22 beschränkt. Sie orientieren sich in der Größe der Überbaubarkeit und der Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätze an den Festsetzungen des SO 1, so daß ein einheitlicher Gebietscharakter gewahrt wird.

Im Norden des Gebiets am Pilz wird eine vorhandene Sammelstelle für Reststoffe in den Plan übernommen.

- Grünflächen, privat

Die Flächen auf den Grundstücken im SO 1, die nicht als überbaubare Fläche festgesetzt werden, werden als private Grünfläche dargestellt. Hier sind gemäß textlicher Festsetzung Ziff. 4 Nebenanlagen in eingeschränktem Umfang zulässig sowie Stellplätze und Carports. Es wird festgesetzt, daß zukünftig pro Grundstück nur ein Carport, wahlweise auf der Grünfläche oder der überbaubaren Fläche errichtet werden darf. Zusätzlich dazu kann noch ein weiterer Stellplatz auf den Grünflächen entstehen. Wird gänzlich auf ein Carport verzichtet, sind zwei Stellplätze pro Grundstück möglich. Auf die Errichtung von Garagen soll zukünftig ganz verzichtet werden, da sie sich mit ihren geschlossenen Außenwänden wesentlich schlechter in die umgebende Natur einfügen, als ein Carport ohne Seitenwände. Zumal für das temporäre Abstellen der Pkw ein Carport als Wetterschutz als ausreichend angesehen wird.

Bereits errichtete Garagen und Carports haben Bestandsschutz.

Außerdem ist auf den Grünflächen die Errichtung eines Freisitzes von max. 15 m² zulässig, sofern dieser an das Hauptgebäude anschließt. Diese Festsetzung wurde für den Fall getroffen, wenn das Wochenendhaus so innerhalb der überbaubaren Fläche liegt, daß eine sinnvolle Ausrichtung des Freisitzes innerhalb der überbaubaren Fläche nicht möglich ist.

Dabei hat der Bauherr zu unterscheiden, durch welche Baumaßnahmen und ob er das maximale Maß von 45 m² möglicher Überbauung auf den Grünflächen ausnutzen will.

Durch die begrenzte Versiegelung sollen auf den privaten Grünflächen größere zusammenhängende landschaftstypische Vegetation erhalten werden, in die sich die Wochenendhausbebauung eingliedert. Per textlicher Festsetzung Ziff. 5 wird daher auch geregelt, ab welcher Größe der vorhandene Baumbestand nicht durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden soll. Damit soll der Baumbestand auf den Grundstücken erhalten bleiben und ggf. durch standortgerechte Anpflanzungen ergänzt werden (s. textliche Festsetzungen Ziff. 5).

Außerdem soll gemäß textlicher Festsetzung Ziff. 6 für neue Versiegelungen auf den Grundstücken als Ausgleich ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen, um den Bauherren den erforderlichen Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt vor Augen zu führen. Die privaten Grünflächen, die an die benachbarten Walsgrundstücke außerhalb des Plangeltungsbereiches grenzen, sind in unterschiedlicher Breite mit dem erforderlichen Brandschutzstreifen überlagert.

Innerhalb des Brandschutzstreifens im Plangeltungsbereich ist nur feuerhemmender Bewuchs mit z. B. Roteiche, Holunder, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel und

Faulbaum zulässig. Nadelgehölze wie z. B. Kiefern sind aufgrund der leicht brennbaren ätherischen Öle im Brandschutzstreifen nicht zulässig.

- Straßenverkehrsflächen

Das Wochenendhausgebiet wird von der Bundesstraße (B 4) erschlossen. Die Hauptzufahrt zu beiden Wochenendhausgebieten befindet sich teils im Besitz des Vereins am Pilz, teils in Privatbesitz. Die Sicherung der Zufahrt zu beiden Vereinsgeländen erfolgt privatrechtlich. Intern werden die Vereinsgelände über Ringstraßen oder Stichstraßen mit Wendeanlagen erschlossen. Die Erschließungsstraßen innerhalb des Wochenendhausgebietes sind als befestigte Wege ausgebildet. Im Rahmen dieser Planung ist kein Ausbau der Straßenverkehrsflächen von der Gemeinde vorgesehen.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Hinterliegergrundstücke im SO 1 werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Gleichzeitig liegen hier die Leitungen für die Ver- und Entsorgung der Gebäude.

Im SO 2 wird die Hapterschließung des Wochenendhausgebietes als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Neben Anliegern und Ver- und Entsongern als Begünstigte wird hier insbesondere der Rettungsweg gesichert. Außerhalb des Plangeltungsbereichs ist eine Wendemöglichkeit für dreiaxlige Fahrzeuge dargestellt. Hier wird der Verein "Am Pilz" eine Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge anlegen.

Im südlichen Plangeltungsbereich werden über das Grundstück mit der Flurstücksnummer 2/76 die Hinterliegergrundstücke über eine Grunddienstbarkeit erschlossen, die im Grundbuchamt Gifhorn eingetragen ist. Daher wird diese Wegeparzelle nicht im Bebauungsplan dargestellt, da schon eine Regelung außerhalb des Bebauungsplans getroffen worden ist.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie gegeben. Im Plan sind zwei vorhandene Transformatorenstationen übernommen worden.

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch Kleinkläranlagen auf den Grundstücken mit anschließender Versickerung der geklärten Abwässer. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

- Brandschutz

Gemäß § 6 CPI-Woch-VO sind Brandschutzstreifen von mind. 5,0 m Breite gegenüber Wäldern, Mooren und Heiden einzuhalten. Zum angrenzenden Wald werden beide Vereine einen Brandschutzstreifen von 20 m Breite errichten, der teilweise auf Vereinsgelände innerhalb des Plangeltungsbereiches liegt, teilweise in den angrenzenden Waldgrundstücken. Entlang des Waldrandes zum Plangeltungsbereich ist auf 3 m Breite ein wund zu haltender Streifen anzulegen. Der Waldrand ist mit Laubgehölzen (z. B. Roteiche, Holunder, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Faulbaum) zu bepflanzen. Derzeit im Brandschutzstreifen wachsende Nadelgehölze sind aufgrund der hohen Brennbarkeit zu beseitigen. Der feuerhemmende Bewuchs wird in den folgenden Jahren angepflanzt werden. Beeinträchtigungen der Rettungswege durch Bewuchs auf den Vereinsgrundstücken werden von den Vereinen selbst beseitigt. Um ausreichend Löschwasser zur Verfügung zu stellen, wird der Verein Brutlohs Heide den Löschwasserbrunnen am Badensee für die Feuerwehr zugänglich machen. Auf dem Gelände der Freizeitgemeinschaft "Am Pilz" ist ein Löschwasserbrunnen

angelegt worden. Sollte es nicht möglich sein über diesen ausreichend Löschwasser zur Verfügung zu stellen, wird außerhalb des Vereinsgeländes auf dem neu einzu-richtenden Brandschutzstreifen ein Löschwasserteich errichtet. Dieser wird aus dem vorhandenen Brunnen gespeist um einen konstanten Pegel gemäß DIN zu halten. Weiterhin wird zur Sicherung des Brandschutzes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem HAUPTerschließungsweg zugunsten Rettungsfahrzeugen festgesetzt. Südlich des Wochenendhausgebietes "Am Pilz" wird der Verein auf seinem Gelände einen Wendehammer anlegen, der von Löschfahrzeugen genutzt werden kann. Als zweiter Rettungsweg wird eine weitere Zufahrt parallel zwischen der B4 und der Gaststätte "Am Pilz" bis zum Vereinsgelände angelegt. Die Gemeinde beabsichtigt, Vereinbarungen über sonstige geeignete Maßnahmen zum Brandschutz außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu treffen.

1.5 UMWELTBELANGE

Im nördlichen Bereich des Plangeltungsbereichs ist ein Teilbereich gekennzeichnet, bei dem davon auszugehen ist, daß hier noch Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen Gefahr ausgehen kann. Daher wird hier bei Grabungen, die tiefer als 1 m gehen eine Teilbereichssondierung empfohlen. Sollten dabei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Bezirksregierung zu benachrichtigen.

- Immissionsschutz

Auf der anderen Seite der B 4 befindet sich der Standortübungsplatz Wesendorf der Bundeswehr. Es handelt sich um eine seit langem bestehende Verteidigungsanlage von der Lärmemissionen ausgehen können. Dabei kann es sich auch um militärische Bewegungen mit Luft- und Kraftfahrzeugen bei Tag und Nacht handeln. Diese sind ortsübliche Vorbelastungen, aus denen keine Abwehr- oder Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können.

- Grünordnung und Landschaftspflege

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Bruthlohs Heide". Die Änderungen beziehen sich einerseits auf die bestehende Wochenendhausbebauung im rechtskräftigen Bebauungsplan und andererseits auf den nördlich angrenzenden ehemaligen Campingplatz. Beide Teilbereiche sind bis zum heutigen Tage nahezu vollständig bebaut. Während die Bebauung im Bereich des SO 1 auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgte, fand im Bereich des SO 2 eine sukzessive Umnutzung der erlaubten Campingplatznutzung in ein Wochenendhausgebiet statt. Eine Schlechterstellung der Belange von Natur und Landschaft fand hierdurch nicht statt, da eine Versiegelung von Grund und Boden durch die Erschließung und der Anlage der Stellplätze zulässig war. Die Umnutzung in ein Wochenendhausgebiet mit kleineren baulichen Anlagen hat hier nicht zu einer Erhöhung der Versiegelung geführt.

Aufgrund des bestehenden Baurechts waren die durch die vorliegende Planung zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung des vorliegenden Bebauungsplans zulässig. So setzt der vorliegende Bebauungsplan keine höhere zulässige Versiegelung fest. Gegenüber der Urplanung wurden im Ostbereich des Wochenendhausgebietes die ursprünglich festgesetzten Bauteppiche deutlich verkleinert. Im Westbereich, südlich des allgemeinen Wohngebietes, wurden hingegen die ursprünglich festgesetzten Bauteppiche vergrößert. In der Gesamtbeurteilung wird das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht.

Insgesamt wird durch die vorliegende Planung kein erheblicher Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft planerisch vorbereitet. Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

1.6 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

Das Plangebiet, für das die örtliche Bauvorschrift erlassen wird, liegt umgeben von standorttypischen Waldflächen. Auf das Gesamterscheinungsbild und die Einfügung in die Landschaft muß daher besonderer Wert gelegt werden.

Neben der Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich Begrünung, ist für das Plangebiet auch die Höhe der Gebäude, die Dachform sowie die Farb- und Materialgestaltung von Dach und Fassade von Bedeutung. Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift umfaßt sowohl die Sondergebiete für die Wochenendhäuser als auch das allgemeine Wohngebiet an der Zufahrtstraße. Da das allgemeine Wohngebiet sich in das Wochenendhausgebiet vom Erscheinungsbild her eingliedern soll, gilt die örtliche Bauvorschrift auch für diese Flächen.

Durch die Festlegung von Mindestanforderungen für Dachformen, Außenwände und Einfriedungen soll ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild sichergestellt werden.

Eine Vielfalt von Dachformen in diesem Gebiet würde zu Unruhe und Disharmonie innerhalb des Baugebietes führen und das Landschaftsbild erheblich belasten. Mit der Beschränkung auf bestimmte Dachformen soll dieses verhindert werden.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschriften ausreichend Variationsmöglichkeiten, um den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

- Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der Bebauungspläne. Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungsvorschriften erstreckt sich auf die Dachformen, Außenwände und Einfriedungen.
- Zu § 2: Die Ausbildung der Außenwände hat erheblichen Einfluß auf das Ortsbild und die Einfügung in die Landschaft. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie der ursprünglichen Materialien für das Wochenendhausgebiet im Landschaftsbild Rechnung getragen werden.
- Zu § 3: In den Wochenendhausgebieten sind bei den Hauptgebäuden Satteldächer typisch. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, daß das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen (z.B. flachgeneigte oder Flachdächer) und Dachaufbauten, auch Balkone, auf offenen Garagen und Nebenanlagen verunstaltet wird.
- Zu § 4: Für ein harmonisches Einfügen der Bebauung in das Landschaftsbild ist die Wahl des Farbspektrums der Dachdeckung von hoher gestalterischer Bedeutung.
- Zu § 5: Mit der Anforderung an die Gestaltung, Art und Höhe der Einfriedungen sollen die Straßenräume geordnet werden und die besondere Situation des Wochenendhausgebietes im Naturraum berücksichtigt werden. Durch die Regelungen sollen Disharmonien im Landschaftsbild vermieden werden.
- Zu § 6: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die niedersächsische Bauordnung begründet.

1.7 HINWEISE AUS DER SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Ver- und Entsorgung

Die **Untere Abfallbehörde des Landkreises** teilt mit Stellungnahme vom 26.03.2002 folgendes mit:

Grundsätzliche Bedenken gegen die o.a. Planung bestehen nicht. Bezüglich der bestehenden Häuser mit asbesthaltigen Dacheindeckungen wird auf den sachgerechten Umgang gemäß Gefahrstoffverordnung bzw. den Technischen Regeln hingewiesen. Weitere Informationen gibt die Kreisverwaltung.

- Boden

Die **Kreisarchäologie des Landkreises** schreibt am 23.03.2002, daß nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt sind, 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).

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen** nimmt am 12.03.2002 wie folgt Stellung:

Die hier vorhandenen Luftbilder wurden hinsichtlich Ihres Antrags ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen Bodenverfärbungen im Planungsbereich (siehe Vermerk Kartenunterlage).

Daher ist davon auszugehen, daß noch Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgeht. Aus Sicherheitsgründen wird eine Teilbereichssondierung empfohlen.

Für eine solche Gefahrenforschungmaßnahme ist die Gefahrenabwehrbehörde zuständig (RdErl. d. MU vom 08.12.1995 – Nds MBl. Nr. 4/96, Seite 111). Ich bitte Sie daher, mit diesen Arbeiten eine geeignete Räumfirma zu beauftragen. Die in der Anlage aufgeführten Firmen haben in der Vergangenheit in Niedersachsen derartige Arbeiten fachlich qualifiziert ausgeführt. Es steht Ihnen jedoch frei, auch andere Fachfirmen, die über eine gewerbliche Genehmigung in der Kampfmittelbergung verfügen, zu beauftragen.

Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, bitte ich Sie, das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Bezirksregierung zu benachrichtigen.

Von hier aus werden sie dann im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geräumt.

- Immissionsschutz

Die **Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde** teilt in ihrer immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme vom 26.03.2002 folgendes mit:

Grundsätzliche Bedenken gegen die o.a. Planung bestehen nicht. Bezüglich der bestehenden Häuser mit asbesthaltigen Dacheindeckungen wird auf den sachgerechten Umgang gemäß Gefahrstoffverordnung bzw. den Technischen Regeln hingewiesen. Weitere Informationen gibt die Kreisverwaltung.

Die Wehrbereichsverwaltung II schreibt am 25.03.2002, daß sie das Planvorhaben als Träger öffentlicher Belange sowohl unter allgemeinen Gesichtspunkten als auch in der Funktion als militärische Luftfahrtbehörde geprüft hat.

Vom o. a. Bebauungsplan ist der Standortübungsplatz Wesendorf betroffen.

Bei der Verteidigungsanlage handelt es sich um eine seit langem bestehende Anlage der Landesverteidigung, von der Lärmemissionen ausgehen, die als ortsübliche Vorbelastungen anzuerkennen sind. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes geplanten Maßnahmen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtliche Abwehr- oder Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

Die uneingeschränkte bestimmungsgemäße Nutzung der militärischen Anlage sowie die Aufrechterhaltung der Möglichkeit militärischer Bewegungen mit Luft- und Kraftfahrzeugen bei Tag und Nacht wird auch weiterhin gefordert.

Aus Sicht der Bundeswehr bestehen gegen die angegebene Planung keine Bedenken, wenn zukünftig keine Einschränkungen des Übungs- und Ausbildungsbetriebes auf dem Standortübungsplatz entstehen.

Es wird gebeten, dies bei den Planungen ggf. durch entsprechende Auflagen bzw. Hinweise zu berücksichtigen.

1.8 ABLAUF DES PLANAUFGSTELLUNGSVERFAHRENS

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 27.12.2001 bis 23.01.2002 statt.

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 27.02.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.03.2002 aufgefordert. Auch nach diesem Zeitpunkt eingegangene Stellungnahmen wurden bei der weiteren Überarbeitung der Planunterlagen mit berücksichtigt.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise führten zu Ergänzungen der Begründung und zu einer Überarbeitung des Bebauungsplans.

- Öffentliche Auslegungen

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 13.05.2002 bis zum 13.06.2002 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich von der stattfindenden Auslegung benachrichtigt.

Im Rahmen dieser Auslegung sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie eine Bürgerstellungnahme eingegangen. Diese führten zu Ergänzungen in der Begründung, sowie zur Planänderung, mit dem Beschluss eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i. V. m. § 3 (3) BauGB wurde vom 10.09.2003 bis zum 23.09.2003 durchgeführt.

Dabei sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, sowie von Bürgern eingegangen. Diese führten zu Ergänzungen und Änderungen in der Planung bezüglich des Brandschutzes. Es erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i. V. m. § 3 (3) BauGB vom 01.02.2006 bis 15.02.2006.

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht. Teilweise führte dies, wie oben angeführt, zu Änderungen oder Ergänzungen in der Planung.

Über die Behandlung der Anregungen und Hinweise sowie die dazu erfolgte Abwägung und deren Ergebnis wurden die jeweiligen Einwender gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB entsprechend benachrichtigt.

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

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

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

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Bebauungsplan beinhaltet nur bestehende Verkehrsflächen, die als befestigte Wege ausgebildet sind. Ausbaumaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans sind nicht von der Gemeinde vorgesehen.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ³⁾
- Grenzregelung ³⁾
- Enteignung ³⁾

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Durch die vorliegende Planung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten, da es sich um eine Planung im Bestand handelt. Ein Ausbau der befestigten Wege ist von der Gemeinde nicht vorgesehen.


³⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

4.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gemäß § 3 (2) BauGB vom 13.05.2002 bis 13.06.2002 und vom 10.09.2003 bis 23.09.2003 gemäß § 3 (3) BauGB und vom 01.02.2006 bis 15.02.2006 erneut gem. § 3 (3) BauGB öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 19.04.2006 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf beschlossen.

Wesendorf, den


.....
(Gemeindedirektor)