

BEGRÜNDUNG **ANGEZEIGTE FASSUNG**
ZUM BEBAUUNGSPLAN "FREIBAD UND CAMPING, 3. ÄNDERUNG"
SAMTGEMEINDE WESENDORF, GEMEINDE WESENDORF, LANDKREIS GIFHORN

Die Maßgaben und die redaktionelle Änderung der Anzeigenverfügung sind in dieser Fassung enthalten.

Kursiv gedrucktes ergänzt gemäß Anzeigenverfügung vom 01.08.1997 des Landkreises Gifhorn.

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE WESENDORF

1993 - 1995

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG/LEIPZIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. MAIKE KLESEN, FRANK HEINEMANN;
M. CRONE, A. HOFFMANN, A. MÜLLER, I. LÖBE; A. MANGANO

Begründung ANGEZEIGTE FASSUNG KI/Ma
zum Bebauungsplan "FREIBAD UND CAMPING, 3. ÄNDERUNG" 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 landesplanerischen 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 Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt (hier Stand: 8. Änderung).

Im Jahr 1967 wurde für den betreffenden Bereich der Bebauungsplan "Freibad und Camping" aufgestellt. Der jetzt in Rede stehende Bebauungsplan ist aus dem 1981 genehmigten Plan "Freibad und Camping 2. Änderung und Erweiterung" entwickelt worden und soll durch seine Festsetzungen den veränderten Wohnbedürfnissen auch in Wochenendhausgebieten Rechnung tragen.

In der Nachbarschaft des Naturparks Südheide ist die Gemeinde Wesendorf im regionalen Raumordnungsprogramm ¹ als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung vorgesehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als Sonderbaufläche Wochenendplatz ausgewiesen, um den Bereich als Campingplatz und Standort für Wochenendhäuser zu entwickeln. Durch den Bebauungsplan wird für das "Feriengebiet Martha Hörstel" ein

¹⁾ vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994
und Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Gifhorn 1986

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Camping- und Wochenendhäuser festgesetzt. Dies geschieht, um im Hinblick auf die Camping- und Wochenendhäuserverordnung zu ermöglichen, auch Wochenendhäuser mit bis zu 75 m² Grundfläche bei eingeschossiger offener Bauweise zu errichten. Auf Grund auch veränderter Wohnansprüche in Ferien-gebieten wird dies als angemessen erachtet. Auf die Genehmigungspflicht, die für Häuser dieser Größe besteht, wird hingewiesen.

Bei dem Baugebiet handelt es sich insgesamt um ein Feriengebiet, daß im Eigentum der Betreiberin steht. Entsprechend des § 4 der Campingplatz- und Wochenendhausverordnung (CPI-Woch-VO) liegt das Sondergebiet an einer öffentlichen Straße und ist somit erschlossen. Die innere Erschließung und Parzellierung für die einzelnen Standplätze für Campingwagen und Zelte sowie für die Wochenendhäuser gem. § 5 der CPI-Woch-VO werden von der Betreiberin des Feriengebietes in eigener Regie vorgenommen. Sie hat sich dabei an alle Vorgaben der CPI-Woch-VO sowie die ihr übergeordneten gesetzlichen Regelungen wie z.B. die Niedersächsische Bauordnung zu halten. Dies gilt auch für ihre Rechtsnachfolger. Die weitere Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen wird insofern nicht für erforderlich gehalten. Die Erschließung ist durch die Regelungen der CPI-Woch-VO hinreichend geregelt. Auf Grund des alleinigen Eigentumes des Sondergebietes durch die Betreiberin des Feriengebietes wird weder eine Baulast noch ein Miteigentum für die Erschließungsflächen erforderlich. Sollte einmal ein Teil der Flächen verkauft werden, so wird die Erschließung von hinterliegenden Grundstücken privatrechtlich zu regeln sein.

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll es ermöglicht werden, zwischenzeitlich veränderten Wohnbedürfnissen auch in Wochenendhausgebieten nachzukommen. Bei dem in Rede stehenden Gelände handelt es sich um einen bestehenden Freibad- und Wochenendhausbereich und Campingplatz. Er wird als "Feriengebiet Martha Mörtel" von der Eigentümerin betrieben. Durch den Plan soll im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1 (5) BauGB eine bessere Ausnutzung des Baugebietes ermöglicht werden, dies insbesondere, da auf dem Gelände alle notwendigen Versorgungseinrichtungen, wie in der CPI-Woch-VO vorgesehen, bereits vorhanden sind. Hier ist jedoch darauf hinzuweisen, daß die Abwässer über Druckleitung der Kläranlage Wesendorf zuzuführen sind.

Im bestehenden Bebauungsplan war eine Grundflächenzahl von 0,1 vorgesehen und die maximale Größe der Wochenendhäuser von 40 m² bei einer Mindestbauplatzgröße von 300 m².

Auf Grund veränderter Wohnbedürfnisse auch im Bereich von Wochenendhäusern soll hier die Möglichkeit geschaffen werden, durch die Errichtung von bis zu 75 m² großen Häusern zu einer besseren Ausnutzung von Grund und Boden, sowohl unter ökologischen als auch ökonomischen Aspekten, zu kommen.

Da die innere Erschließung des Feriengebietes durch die Vorgaben des § 4 der Camping- und Wochenendplatz Verordnung (CPI-Woch-VO) hinreichend geregelt ist, wurde, um bei der Umsetzung des Bebauungsplanes die größtmöglichen Spielräume zu wahren, von der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen abgesehen. Die Erschließung erfolgt östlich von einer Gemeindestraße her. Die innere Erschließung ist auf dem Gelände des "Feriengebietes M. Hörstel" bereits vorhanden. Das Gelände steht im alleinigen Eigentum der Betreiberin.

1.3 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

- Sondergebiet (SO) Camping & Wochenendhäuser

Das Baugebiet wird entsprechend der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes und des genehmigten Bebauungsplanes nun als Sondergebiet (SO) Camping und Wochenendhäuser entwickelt und festgesetzt.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen bezüglich des Masses der baulichen Nutzung geändert.

Es soll eine effizientere Ausnutzung der einzelnen Grundstücke mit einer mindest Bauplatzgröße von 300 m² ermöglicht werden. Diese Festsetzung gilt für den gesamten Plangeltungsbereich und wurde gemäß § 9 (1) Nr. 1

BauGB getroffen. Um sicher zu stellen, daß der Charakter des Feriengebietes gewahrt bleibt, wird die Grundfläche der Wochenendhäuser mit 75 m² begrenzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB). Lediglich Gebäude für Versorgungseinrichtungen, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, eine Schank- und Speisewirtschaft und ein Verwaltungsgebäude mit einer Grundfläche von je bis zu 150 m² sind zulässig. Diese Einrichtungen dienen der Versorgung und Verwaltung des Gebietes. Vorrangig handelt es sich dabei um die Gebäude mit Sanitäranlagen für die Camper.

Darüber hinaus wurde ein abgegrenzter Bereich zur Anlage eines naturnah zu gestaltenden Badeteiches vorgesehen, der bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt war und vor Ort existiert.

Um den Eingriff, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht wird, zu kompensieren, wurden je 75 m² versiegelter Fläche die Pflanzung eines baumartigen Gehölzes oder je dreier strauchartiger Gehölze festgeschrieben. Hierzu wird eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesehen, wobei die Pflanzen dann gem. § 9 (1) Ziff. 25 b BauGB zu unterhalten sind.

Entlang des Ost-, Süd- und Westrandes des Sondergebietes wurden Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Ziff. 25 a + b BauGB getroffen, um einen Brandschutzstreifen analog zu den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes zu sichern.

- Verkehrsflächen

a) Verkehrs- und Wegeflächen

Das in Rede stehende SO Wochenendhausgebiet wird über eine Gemeindestraße von Wesendorf her im Nordosten erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über ein bereits ausgebautes Straßennetz. Auf die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen wurde verzichtet, da § 4 der CPI-Woch-VO die Erschließung hinreichend regelt. Die Erschließung wird insofern privatrechtlich geregelt. Um den Versiegelungsgrad zu begrenzen, wurde maximal die Versiegelung von 50.000 m² für Erschließungsanlagen gem. § 4 Cpl.-Woch-VO zugelassen. Dabei sind für je 75 m² versiegelter Flächen je ein baumartiges oder strauchartiges Gehölz des Stieleichen-Birkenwaldes zu pflanzen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Im Norden des Plangeltungsbereiches waren im genehmigten Bebauungsplan rd. 1,8 ha Flächen für Stellplätze festgesetzt. Auf rd. 0,8 ha der Fläche haben sich zwischenzeitlich gem. § 28 a NNatG besonders geschützte Biotope entwickelt, die nachrichtlich in den Plan übernommen werden. Die verbleibende Fläche (ca. 1 ha) wird weiterhin für Stellplätze festgesetzt. Um deutlich zu machen, daß hier keine Versiegelungen vorgenommen werden sollen, sondern lediglich z.B. an wassergebundene Decke gedacht ist, wird private Grünfläche festgesetzt. Durch diese Festsetzung kann gewährleistet werden, daß der Kraftfahrzeugverkehr im wesentlichen aus dem Camping- und Wochenendhausgebiet herausgehalten wird, was dem Freizeit- und Erholungswert dient.

Im Osten an der Zufahrt sowie im Westen grenzt die Fläche für Stellplätze an ein gem. § 28 a NNatG besonders geschützte Biotop, typische Heideflächen.

- Grünflächen

Entlang der Kreisstraße K 7 ist eine 15 m breite private Grünfläche festgesetzt. Hier ist die Krautschicht dreimal jährlich zu mähen, da die Fläche als Brandschutzstreifen dient.

Im Norden des Plangeltungsbereiches sind rd. 1,8 ha private Grünflächen festgesetzt. Von dieser Fläche werden 0,8 ha Heidefläche als besonders geschütztes Biotop gem. § 28 a NNatG nachrichtlich in den Plan übernommen.

Auf rd. 1 ha der Grünfläche wurde Fläche für Stellplätze festgeschrieben, um bereits im Bebauungsplan deutlich zu machen, daß dort keine versiegelten Flächen geplant sind.

Darüber hinaus kann durch die zentrale Anordnung von Stellplätzen am Eingangsbereich zum Feriengebiet der Fahrverkehr weitestgehend aus dem Sondergebiet herausgehalten werden.

- Grünordnung/Landespflege

Die Fläche des Plangeltungsbereiches wird derzeit bereits als Campingplatz und für Wochenendhäuser genutzt, so daß durch den Eingriff keine für Natur- und Landschaft außerordentlich wichtigen Flächen neu in Anspruch genommen werden. Gleichwohl wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Eingriff durch die Erhöhung der Grundflächenzahl ermöglicht, für den auf dem Gelände dann ein Ausgleich geschaffen werden soll.

Um den durch die Bebauung entstehenden Versiegelungen entgegenzuwirken, werden Ausgleichspflanzungen festgesetzt. Sie werden mit standortgerechten, ortstypischen Gehölzen der Arten des Stieleichen-Birkenwaldes vorzunehmen sein. Hierzu sind auf dem Plan Pflanzlisten aufgeführt.

Im Hinblick auf die Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatSchG sind je 75 m² versiegelter Fläche ein Baum bzw. drei strauchartige Gehölze gem. textlicher Festsetzung zu pflanzen, so daß in sofern die kleinklimatischen Bedingungen verbessert werden. Durch diese Festsetzung erachtet die Gemeinde die Eingriffsregelung hier als erfüllt.

Im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung für Stellplätze befindet sich an der Zufahrt im Osten eine ca. 500 m² große Heidefläche sowie im Westen ein ca. 0,8 ha großer Bereich.

Diese stellen gem. § 28a NNatG geschützte Biotope dar und wurden insofern gekennzeichnet. Beim Betrieb des Feriengebietes ist der Erhalt dieser besonders geschützten Biotope zu sichern.

- Ver und Entsorgung

Das Baugelände ist bereits an alle technischen Infrastrukturen, die für ein Campingplatz und Wochenendhausgebiet erforderlich sind, angeschlossen. Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Sammelbehälter sind am Tag der Müllabfuhr an einer für das Müllfahrzeug leicht

zugänglichen Stelle bereitzustellen. Darüber hinaus sind die Abwässer über Druckleitung der Kläranlage zuzuführen.

- Brandschutz

Den Belangen des Brandschutzes wurde im Zuge der Umsetzung des genehmigten Bebauungsplanes insofern Rechnung getragen, als daß notwendige Hydranten und ein Grünstreifen als Brandschutzstreifen mit realisiert wurden. Weitere Erfordernisse des Brandschutzes werden einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr Wesendorf geregelt. Im einzelnen gelten die Bestimmungen des § 6 der CPI-Woch-VO zum Brandschutz.

- Altablagerungen

Im Süden des Plangeltungsbereiches befindet sich die Mülldeponie des Landkreises Gifhorn. Die Nachbarschaft besteht von alters her, insofern wird hier keine neue Situation eintreten. Die Emissionen der Deponie sind den Anliegern bekannt. Sie wurden bei der Genehmigung der Anlage als Grenzwerte fixiert.

Im Norden des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Altablagerung, die im Altlastenkataster unter der Nummer 151 407 417 geführt wird. Sie wurde gem. der Informationen der Unteren Abfallbehörde beim Landkreis Gifhorn in den Plan übernommen. Nach Aussagen von dort handelt es sich um eine von Nord nach Ost verlaufende Halde aus Bodenaushub, Sand und kompostfähigem organischen Material.

Gegen die geplante Art der Nutzung als besonders geschütztes Biotop gem. § 28 a NNatG und Grünfläche als Pkw-Stellplatz bestehen aus altlasten-relevanter Sicht gem. Schreiben des Landkreises Gifhorn vom 21.07.1995 keine Bedenken. Weitere Aufhaltungen sind in diesem Bereich nicht beabsichtigt.

Der gesamte Plangeltungsbereich wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Insofern ist hier die Gefahr gegeben, daß bei Bauarbeiten Altmunition aufgefunden wird.

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Hannover werden Oberflächen- bzw. Tiefensondierungen empfohlen.

Diese können vom Grundstückseigentümer bei den Landesvertragsfirmen des Landes Niedersachsen im Auftrag gegeben werden.

- Archäologische Denkmalpflege

Nach den Unterlagen und dem Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind innerhalb des Feriengebietes keine Bodendenkmale bekannt. Sollten jedoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, ist unverzüglich die Kreisarchäologie oder der ehrenamtliche Beauftragte zur archäologischen Denkmalpflege davon zu benachrichtigen. Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstellen unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen.

1.4 FACHPLANERISCHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Bauaufsicht

Am 15.04.1994 weist der Landkreis Gifhorn darauf hin, daß zur Errichtung von Wochenendhäusern mit einer Größe von mehr als 40 m² eine besondere bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich ist.

- Immissionsschutz

Mit Schreiben vom 15.04.1994 weist der Landkreis Gifhorn darauf hin, daß er von eventuell erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen freizuhalten ist.

Eine überschlägige Lärmberechnung nach DIN 18005 ergab einen Mittelungspegel

LMT = 60,9 (dB) A,

LMN = 52,5 (dB) A.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan (2. Änderung) grundsätzlich nicht angefaßt werden sollte, tritt hier auch keine nachteilige Veränderung ein. Durch den Bebauungsplan sollte lediglich die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht werden. Eine Qualitätsverbesserung des Baugebietes ist nicht angestrebt.

- Baugrund

Das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung teilt am 14.03.1994 das Erfordernis von Baugrunduntersuchungen gem. DIN 1054 mit.

- Ver- und Entsorgung

Die TELEKOM weist am 29.03.1994 darauf hin, daß ihre Anlagen durch Anpflanzungen nicht beschädigt werden dürfen.

Bauausführende haben sich vor Beginn der Baumaßnahmen in die genaue Lage der Fernmeldeanlagen einweisen zu lassen.

Diese Stellungnahme wird mit Schreiben vom 12.07.1995 bekräftigt.

Am 21.04.1994 weist der Energieverband Wittingen darauf hin, daß Teile der elektrischen Versorgungseinrichtungen, die vom Betreiber des Ferienplatzes in Eigenregie errichtet wurden, nicht den einschlägigen Vorschriften entsprechen.

Der Übergabepunkt der Stromversorgung befindet sich in der Transformatorstation.

Am 21.07.1995 weist das Bergamt Celle darauf hin, daß sich das Plangebiet in dem Erdölfeld Wesendorf der RWE-DEA AG befindet. Nach den bergrechtlichen Vorschriften ist bei Erdölbohrungen innerhalb geschlossener Ortschaften ein Abstand von 60 m und bei Einzelbebauung von 30 m einzuhalten. Verfüllte Förderbohrungen dürfen nach

bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten, anderenfalls ist das Bergamt zu hören.

Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten.

- Altablagerungen

Am 08.03.1994 weist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen darauf hin, daß der gesamte Plangeltungsbereich nach den Luftbildaufnahmen bombardiert worden ist.

Er empfiehlt Oberflächen- bzw. Tiefensondierungen durch die Landesvertragsfirmen des Landes Niedersachsen.

Mit den notwendigen Sondierungsmaßnahmen ist auf eigene Rechnung eine Landesvertragsfirma oder eine mit diesen Arbeiten vertraute Firma zu beauftragen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird Ihnen fachtechnisch zur Verfügung stehen; d.h. 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel.-Nr.: 0511/106-2998) die beauftragte Firma und der genaue Arbeitszeitraum bekannt zu geben. Nach Beendigung der Maßnahme ist von ihnen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst die Abnahme der sondierten und geräumten Flächen zu beantragen und entsprechendes Kartenmaterial sowie einen Abschlußbericht vorzulegen. Nur unter diesen Voraussetzungen kann ggf. zum Ende des lfd. Haushaltsjahres eine Kostenerstattung erfolgen.

Kostenerstattungsanträge sind spätestens bis zum 15. November des laufenden Haushaltsjahres zu stellen.

- Brandschutz

Der Gemeindebrandmeister weist am 22.04.1994 darauf hin, daß Durchfahrtswege eine Mindestbreite von 3 m aufweisen müssen. Hydrantenabstände sind auf höchstens 100 m einzurichten.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange 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 21.07.95

Zu den mir mit Schreiben vom 23.06.1995 vorgelegten Planunterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

I. Untere Landesplanungsbehörde

keine Bedenken

II. Weitere Träger öffentlicher Belange:

Untere Bauaufsichtsbehörde

Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen erhebliche bauaufsichtliche Bedenken.

Die Zweckbestimmung des Bebauungsplanes in seiner bisherigen Fassung dient der Zulassung von Campingplatz bzw. Wochenendplatz im Sinne des § 1 der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser in der Fassung der Verordnung vom 05.05.1987 (GVBl. S. 84). Dabei sind Wochenendplätze Baugrundstücke, die zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern bestimmt sind und deren Erschließung ganz oder teilweise durch Anlagen und Einrichtungen sichergestellt ist, die der Betreiber unterhält und zur Verfügung stellt. Die Grundfläche der Wochenendhäuser darf nicht mehr als 40 qm und ihre größte Höhe nicht mehr als 3,20 m betragen.

Wesentliches Merkmal eines Wochenendplatzes ist, daß die Wochenendhäuser nicht größer als 40 qm sind. Sie sind dabei im einzelnen von der Baugenehmigungspflicht befreit. Verantwortlich für den Betrieb eines Wochenendhausplatzes ist ein "Betreiber".

Nunmehr sollen die Wochenendhäuser auf eine zulässige Grundfläche von 75 qm vergrößert werden. Sie müssen damit im einzelnen durch eine Baugenehmigung der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden. Damit wird die Zweckbestimmung "Wochenendplatz" verlassen und das Gebiet wandelt sich in ein Wochenendhausgebiet nach § 10 BauNVO. Das ist aber eine wesentliche Änderung des Planungskonzeptes. Die Voraussetzungen für ein Wochenendhausgebiet im Sinne § 10 BauNVO sind nicht erfüllt.

Für ein Wochenendhausgebiet mit zulässigen Wochenendhäusern bis 75 qm Grundfläche ist es erforderlich, daß jeder Bauplatz entsprechend § 5 NBauO eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde erhält. Das erfordert die Festsetzung von Verkehrsflächen innerhalb des gesamten Plangebietes. Die zur Verfügung Stellung von Wegen durch den bisherigen Betreiber des Wochenendplatzes ist nicht ausreichend. Wenn keine öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden sind, müßte die Benutzung der privaten Verkehrsflächen in jedem Einzelfall durch Baulast oder Mitei-

gentum im Sinne § 5 Abs. 2 Satz 1 gesichert werden. Bei einem so großen Plangebiet ist das nicht durchzuführen.

Für die geplante Verdichtung der Bebauung bedarf es eines grundsätzlichen neuen Planungskonzeptes durch die Gemeinde.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen wird festgehalten. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung zu dem Begrifflichkeiten der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO). Darüber hinaus wird im Kapitel Rechtslage der Begründung deutlicher daraufhingewiesen, daß im Rahmen der 3. Änderung der Bebauungsplan "Freibad und Camping" neugefaßt wird.

Begründung:

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde für das "Feriengebiet Martha Hörstel" ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Camping- und Wochenendhäuser festgesetzt. Es wurde bewußt kein Wochenendplatz gewählt, da dort die Größe der Wochenendhäuser mit 40 qm begrenzt ist. In diesem Feriengebiet sollen Wochenendhäuser mit bis zu 75 qm Grundfläche bei eingeschossiger, offener Bauweise ermöglicht werden. Dies geschieht aufgrund veränderter Wohnansprüche auch in Feriengebieten. Die Gemeinde ist sich darüber im Klaren, daß für Ferienhäuser dieser Größe eine Baugenehmigungspflicht besteht.

Bei dem Baugebiet handelt es sich insgesamt um ein Feriengebiet, daß im Eigentum der Betreiberin steht. Entsprechend des § 4 der CPI-Woch-VO liegt das Sondergebiet an einer öffentlichen Straße und ist somit erschlossen. Die innere Erschließung und Parzellierung für die einzelnen Standplätze für Campingwagen und Zelte sowie Wochenendhäuser gemäß § 5 der CPI-Woch-VO werden von der Betreiberin des Feriengebietes in eigener Regie vorgenommen. Sie hat sich dabei an alle Vorgaben der CPI-Woch-VO sowie die ihr übergeordneten gesetzlichen Regelungen (Niedersächsische Bauordnung, Baugesetzbuch, etc.) zu halten.

Da es sich lediglich um Standplätze für Wochenendhäuser handelt, wird die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch Festsetzung von Verkehrsflächen nicht für erforderlich gehalten. Die Erschließung ist durch die Regelungen der CPI-Woch-VO hinreichend geregelt. Aufgrund des alleinigen Eigentums des Sondergebietes durch die Betreiberin des Feriengebietes wird weder eine Baulast noch ein Miteigentum für die Erschließungsflächen erforderlich.

Die Gemeinde Wesendorf gibt durch ihre Bauleitplanung für den Betrieb und Unterhalt des Feriengebietes einen rechtlichen und

planerischen Rahmen, der im Rahmen der Möglichkeiten der CPI-Woch-VO und der übergeordneten Gesetze ausgeschöpft werden kann. Insofern wird ein anderes neues Planungskonzept seitens der Gemeinde nicht für erforderlich gehalten. Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander, unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Erschließungssicherheit einerseits und der Belange des Feriengebietes andererseits sowie der Regelungen der CPI-Woch-VO wird an den Planfestsetzungen festgehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB). Die Ergänzung der Begründung dient der allgemeinen Planungssicherheit und der umfassenden Information bei der weiteren Realisierung.

Untere Wasserbehörde

keine Bedenken

Land- und Forstwirtschaft

keine Bedenken

Untere Naturschutzbehörde

An der Ostseite der privaten Grünfläche befindet sich hinter der Parkplatzfläche noch eine kleine Heidefläche mit einer Größe von ca. 500 qm, die nachrichtlich in den Bebauungsplan als besonders geschütztes Biotop aufzunehmen ist. Wenn diese nachrichtliche Übernahme erfolgt, bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen die Planung.

Beschluß:

Die Heidefläche wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

Begründung:

Geschützte Biotope sind in Bauleitplänen zu kennzeichnen.

Abfallbeseitigung

Bei der Erstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen ist generell auf das Vorhandensein möglicher Altablagerungsstandorte zu achten.

Das Abwägungsgebot in der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 BauGB verlangt, daß in die gemeindliche Abwägung alle Belange eingestellt und ihrer Bedeutung entsprechend gewichtet werden, die nach der konkreten Sachlage in Betracht kommen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB müssen insbeson-

dere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bewahrt bleiben und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden; aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen.

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind im Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen. Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen ("Warnfunktion"). Die Kennzeichnung entbindet nicht von einer sachgerechten Abwägung, d.h. entscheidend in der Bauleitplanung ist die umfassende Prüfung und Entscheidung, ob die vorgesehene Nutzung mit der vorhandenen Bodenbelastung vereinbar ist.

Erlangt die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis von konkreten, möglicherweise erheblichen und damit gefährdenden Belastungen, so hat sie dem nachzugehen. Die betreffenden Flächen sind unter Berücksichtigung des Ermessensgrundsatzes auf das Vorhandensein von Bodenbelastungen, auf deren Ausmaß und auf den Gefährdungsgrad, der von der Bodenbelastung zu erwartenden Einwirkungen, hin zu untersuchen.

Wird im Rahmen der Bauleitplanung ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung vergeben, so hat die Kosten für das Gutachten grundsätzlich die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung zu tragen.

Die im Rahmen der gezielten Nachermittlung durchgeführten Ermittlungen (Luftbildauswertung, Kartenauswertung, Zeitzeugenbefragung sowie Begehung des Altablagerungsstandortes) beschreiben die Altablagerung (Kennziffer 151 407 417) als von Nord nach Ost verlaufende Halden aus Bodenaushub, Sand und kompostfähigem, organischem Material.

Die Lage der Altablagerung ist der in der Anlage beigefügten Kartenkopie zu entnehmen.

Aussagen über mögliche Gefahren, die aus der vorhandenen Ablagerung herrühren können, liegen dem Abfallwirtschaftsamt des Landkreises Gifhorn nicht vor. Zur Qualifizierung des aufgehaldeten Materials sind weitere Untersuchungen notwendig.

Unter Pkt. 1.3 der Begründung des oben beschriebenen B-Planes wird die beabsichtigte Nutzung des Altablagerungsstandortes beschrieben. Es ist vorgesehen, die westliche Fläche als Biotop zu nutzen und den östlichen Bereich als Pkw-Stellfläche festzuschreiben.

Gegen die geplante Art der Nutzung bestehen aus altlastenrelevanter Sicht keine Bedenken.

Da von den Aufhaldungen nach außen ein "Ablagerungscharakter" vermittelt wird, welcher zu weiteren, nicht genehmigten Ablagerungen führen kann, sollte die Aufhaldung durch geeignete Maßnahmen

Widerverwertung zuzuführen.

Es ist sicherzustellen, daß der Bereich zukünftig nicht für Ablagerungen mißbraucht wird (Hinweisschild, Schranke).

Gem. der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn ist die Durchführung der Restmüllabfuhr mit Sammelcontainern vorzunehmen. Diese sind am Abfuhrtag, leicht zugänglich, für das Müllfahrzeug bereitzustellen.

Unter Pkt. 1.3 der Begründung ist auf Seite 6 unter Altablagerungen bereits darauf hingewiesen, daß sich südlich des Plangeltungsbereiches die zentrale Entsorgungsanlage des Landkreises befindet. Hierzu gehören insbesondere die Hausmülldeponie, die Bauschuttdeponie sowie die inzwischen erweiterte Kompostierungsanlage. In den Ausführungen wird darauf hingewiesen, daß die Immissionen der Gesamtanlage den Anliegern bereits bekannt sind und diese bei der jeweiligen Genehmigung bereits als Grenzwerte fixiert wurden.

Beschluß:

Der Altablagerungsstandort Nr. 151 407 417 wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Darüber hinaus nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, daß gegen die geplante Nutzung der betreffenden Fläche aus altlastenrelevanter Sicht keine Bedenken bestehen. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung, daß der Aufhaldungsbereich nicht zu weiteren Ablagerungen mißbraucht werden soll.

Begründung:

Durch die Planfestsetzungen erachtet die Gemeinde Wesendorf es als hinreichend gesichert, daß keine weiteren Ablagerungen auf der gekennzeichneten Fläche vorgenommen werden. Dort wird ein vorhandenes Biotop planungsrechtlich gesichert und durch Festsetzung die Anlage von Stellplätzen für das Feriengebiet gesichert. Darüber hinaus wird auf die Erfordernisse der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung durch den Landkreis Gifhorn hingewiesen.

Die Kennzeichnung der Altablagerung dient der umfassenden Information bei der Realisierung.

Kreisarchäologie

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:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß seitens der Kreisarchäologie keine Bedenken bestehen. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung, daß archäologische Denkmale, die bei Bodeneingriffen gefunden werden, unverzüglich der Kreisarchäologie beim Landkreis Gifhorn gemeldet werden müssen.

Begründung:

Der Hinweis dient der allgemeinen Planungssicherheit bei der Realisierung.

Hinweis:

Im Erläuterungsbericht wurde die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes als gültige Planunterlage angegeben. Diese Angabe ist auf die gültige Flächennutzungsplanänderung zu berichtigen.

Beschluß:

Die Korrektur auf die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes wird vorgenommen.

Begründung:

Die Korrektur dient der umfangreichen Information bei der Realisierung.

Bergamt Celle, Stellungnahme vom 21.07.95

Nach meinen Unterlagen befindet sich das o.g. Plangebiet in dem Erdölfeld Wesendorf der RWE-DEA AG. Weiterhin könnte durch Ihr Vorhaben die Erdölleitung von Wesendorf-Süd nach Wesendorf, die ebenfalls von der RWE-DEA AG betrieben wird, betroffen sein.

Nach den bergrechtlichen Vorschriften ist bei Erdölbohrungen innerhalb geschlossener Ortschaften ein Abstand von 60 m und bei Einzelbebauung von 30 m einzuhalten.

Verfüllte Förderbohrungen dürfen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten. Anderenfalls ist das Bergamt zu hören.

Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs freizuhalten.

Nähere Angaben, die Ihnen von der RWE-DEA AG zugehen werden, bitte ich zu beachten.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen wird festgehalten. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung hinsichtlich der bergrechtlichen Vorschriften im Bezug auf Erdölbohrungen.

Begründung:

Die RWE-DEA AG ist im Bauleitplanverfahren beteiligt worden. Von ihrer Seite bestanden keine Bedenken.

Die Hinweise dienen der allgemeinen Information über bergrechtliche Belange.

Dt. TELEKOM AG, Stellungnahme vom 12.07.95

Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 29.03.94 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit Schreiben vom 29.03.94 gab die Dt. Telekom AG folgende Stellungnahme ab:

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

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebaubezirk Gifhorn, Ribbesbütteler Weg 4, 38518 Gifhorn, Telefon (05371) 811-731, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Beschluß:

An der Begründung wird festgehalten.

Begründung:

Der Hinweis der Telekom Direktion Hannover wurde bereits vor der öffentlichen Auslegung in die Begründung aufgenommen.

Energieverband Wittingen GmbH, Stellungnahme vom 29.06.95

Wir nehmen Bezug auf die uns überlassenen Planunterlagen "Freibad und Camping, 3. Änderung", Gemeinde Wesendorf, und weisen zur

Klarstellung nochmals darauf hin, daß in dem Gebiet ein privates Stromnetz besteht. Der EVW wird in diesem Bebauungsgebiet keine Einzel-Stromhausanschlüsse errichten.

Wir regen an, diesen Sachverhalt bei Baugenehmigungsverfahren deutlich aufzuzeigen.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen wird festgehalten. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung, daß der Energieverband Wittingen das Feriengebiet als solches, nicht jedoch die einzelnen Standplätze erschließt. In dem Feriengebiet besteht ein privates Stromnetz.

Begründung:

Dieser Hinweis dient der allgemeinen Information zur Realisierung. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung kommen die Regelungen der CPI-Wochen-VO zum Tragen.

Bezirksregierung Hannover, Stellungnahme vom 04.07.95

Der Antrag wurde am 22.03.1994 schon bearbeitet.

Mit Schreiben vom 08.03.1994 gab die Bezirksregierung Hannover folgende Stellungnahme ab:

Die hier vorhandenen alliierten Luftbildaufnahmen wurden auf Ihren Antrag ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung innerhalb des Planungs- und Grundstücksbereiches, so daß aus Sicherheitsgründen eine Überprüfung durch Oberflächen- bzw. Tiefensondierung empfohlen wird.

Die Kampfmittelbeseitigung ist eine Aufgabe der Gefahrenabwehr, für die grundsätzlich die Gemeinden zuständig sind. Zur Unterstützung der Behörden der Gefahrenabwehr unterhält das Land Niedersachsen bei der Bezirksregierung Hannover den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), der auf Anforderung Amtshilfe leistet. Grundsätzlich ist der Eigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt verantwortlich für den Zustand des jeweiligen Grundstücks. Aus Billigkeitsgründen wurden bisher die Kosten für die Kampfmittelbeseitigung, soweit dies im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich war, nicht in Rechnung gestellt, sofern es sich bei den o. g. Grundstücksflächen um nicht bundeseigene Liegenschaften handelt.

Die Kosten für die Beseitigung von Kampfmitteln auf bundeseigenen Liegenschaften trägt der Bund.

Wegen der außerordentlich hohen Inanspruchnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes als auch durch eine in diesem Maße nicht vorhersehbare Kostensteigerung im Bereich der Sach- und

Begründung:

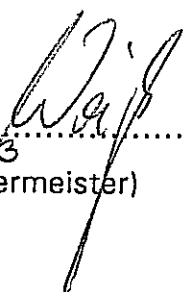
Auf dem Bebauungsplan wurde gekennzeichnet, daß im gesamten Plangeltungsbereich mit Bombardierung bzw. Kriegseinwirkungen zu rechnen ist. Insofern werden Überprüfungen durch Oberflächen Sondierungen vor Beginn von einzelnen Baumaßnahmen erforderlich.

Dieser Hinweis wurde bereits vor der öffentlichen Auslegung auf dem Plan angebracht.

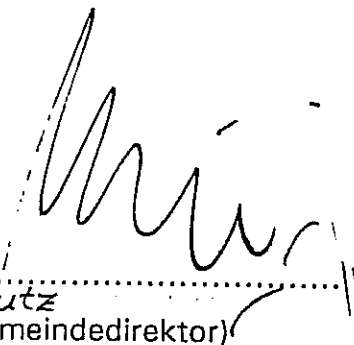
Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 26.06.1995 bis 27.07.1995 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 23.10.1995 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf beschlossen.

Wesendorf, den 23.01.1996


Weiß
(Bürgermeister)




Butz
(Gemeindedirektor)