

# Begründung zum Bebauungsplan "Am Demoorweg - Ost" mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



In Kraft getretene Fassung

**Dr.-Ing. W. Schwerdt** Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, Dipl.-Ing. U. Kolb, A. Hoffmann, K. Müller

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>5</b>
2.1 Baugebiete	5
2.2 Grünflächen	6
2.3 Verkehrsflächen	6
2.4 Boden	6
2.5 Ver- und Entsorgung	7
2.6 Brandschutz	7
2.7 Immissionsschutz	9
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>9</b>
<b>4.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>11</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>11</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>13</b>
<b>7.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>13</b>
<b>8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>14</b>
<b>9.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen</b>	<b>14</b>
<b>10.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>14</b>

---

## 1.0 Vorbemerkung

---

### 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Die Gemeinde Wesendorf liegt in der Samtgemeinde Wesendorf und damit in den ländlichen Regionen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Standort Wesendorf als Grundzentrum festgelegt. Somit besitzt der Ort die Funktion der Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs.

Mit dem Konzept der zentralen Orte geht eine auf die zentralörtlichen Versorgungskerne ausgerichtete Funktionsbündelung, Arbeits- und Wohnstättenkonzentration einher. In den zentralen Orten sollen soziale, kulturelle, administrative und Versorgungseinrichtungen vorhanden sein, damit die Bevölkerung diese Einrichtungen mit relativ geringem Zeit- und Weheaufwand in Anspruch nehmen kann, die Einrichtungen selbst von der Nähe anderer zentraler Einrichtungen profitieren und das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, nicht auf sämtliche Gemeindeteile im gleichen Umfang ausgerichtet werden muss. Außerdem ist mit diesem Konzept eine langfristige Infrastruktursicherung verbunden.

Mit dem zentralörtlichen System sind folgende Funktionszuweisungen verbunden:

- Grundzentren befriedigen mit ihren zentralen Einrichtungen und Angeboten den allgemeinen, täglichen Grundbedarf. Gleiches gilt für Standorte mit grundzentralen Teilfunktionen. (zu 1.1.1 S. 22)

Nach samtgemeindlicher Zählung leben in der Gemeinde Wesendorf mit Stand 31.12.2018 insgesamt rd. 5.600 Einwohner. Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm bereits als Siedlungsfläche festgelegt. Damit entspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung.

### 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (Stand:38. Änderung) entwickelt. Die Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Es handelt sich hierbei um die 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Demoorweg-Ost" mit ÖBV.

Der Urplan ist im Jahr 2017 in Kraft getreten. Der vorliegende Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde für das vereinfachte Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, die im Sinne der der Maßnahmen der Innenentwicklung geändert werden soll, indem eine Anpassung der Höhenfestsetzung der Gebäude zum Bezugspunkt und eine großzügigere Neigung der Dachneigung erfolgt. Der Plangeltungsbereich des Urplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4,36 ha, von denen rd. 3,67 ha allgemeines Wohngebiet, rd. 0,15 ha Grünflächen und rd.0,54 ha Straßenverkehrsflächen beschreiben.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest. Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im

---

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Sinne des UVPG aus. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sind nicht gegeben. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Insofern wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

### **1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans**

---

Dem vorliegenden Bereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan " Am Demoorweg Ost" zugrunde.

Ziel der Planänderung ist es, in einem Teilbereich des Plangebiets die Mindestgröße der Grundstücke auf 650 m<sup>2</sup> zu reduzieren, um auch sozial Schwächeren die Möglichkeit zu geben, ein Eigenheim zu errichten.

Außerdem wird der Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude neu definiert. Diese Änderung wird erforderlich weil erst zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses das Bodengutachten aufgrund der Begleitpflicht durch einen Kampfmittelräumdienst vorgelegen hat und als Ergebnis in einigen Bereichen des Bebauungsplans hohe Grundwasserstände festgestellt wurden, weshalb das Gelände in Teilen aufgeschüttet werden muss. Daher bezieht sich der Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude nun auf die Höhe der Straßen im Plangebiet.

Die Änderung des Bebauungsplans wird auch erforderlich, um im gesamten Planbereich in Zukunft einen geänderten Neigungswinkel der Gebäudedächer für Gebäude mit einem Vollgeschoss zuzulassen. In dem Zuge muss die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe geändert werden. Diese Maßnahme dient der besseren Ausnutzung der Wohngebäude.

Alle anderen Festsetzungen werden unverändert aus dem Urplan übernommen.

---

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

Der Planbereich liegt am südlichen Rand der Ortslage von Wesendorf.

## 2.1 Baugebiete

---

### - Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Aus dem Urplan wird die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise und in geringerem Umfang auch für zweigeschossige Mehrfamilienhäuser übernommen.

Die vorhandene Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte wird ergänzt. Im Plangebiet sind zukünftig in dem als WA \* festgesetzten Bereich auch Baugrundstücke für Einzelhäuser und für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte mit einer Mindestgröße von 650 m<sup>2</sup> zugelassen. Durch die Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße soll auch sozial Schwächeren die Möglichkeit gegeben werden, ein Eigenheim zu errichten. Der als WA \* festgesetzte Bereich wurde innerhalb des Erschließungsringes gewählt, dies ermöglicht auch weiterhin die Ausnutzung der Randlagen des Planbereichs durch größere Grundstücke.

Eine Änderung der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Firsthöhe von Einfamilienhäusern von bisher 9 m auf 10 m wurde wegen einer gleichzeitig erfolgenden Änderung der ÖBV erforderlich. Im gesamten Planbereich ist in Zukunft ein Neigungswinkel bis zu 50° anstelle bisher bis zu 40° sowohl für Hauptdächer wie auch für untergeordnete Dachflächen zulässig. Diese Änderung der Örtlichen Bauvorschrift dient einer besseren Ausnutzbarkeit der Gebäude und ermöglicht eine flexiblere Dachgestaltung.

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wurde im Urplan die mittlere Höhe der Geländehöhe im Anschluss an Bauvorhaben festgelegt. Da erst zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses das Bodengutachten aufgrund der Begleitpflicht durch einen Kampfmittelräumdienst vorgelegen hat und als Ergebnis in einigen Bereichen des B-Plans hohe Grundwasserstände festgestellt wurden, muss das Gelände in Teilen aufgeschüttet werden. Deshalb wird die Höhe baulicher Anlagen mit der vorliegenden Planung neu festgelegt. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist nun die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Alle anderen Festsetzungen werden unverändert aus dem Urplan übernommen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, ist die Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs nicht erforderlich. Alle durch die Planung ermöglichten Eingriffe in die Natur und Landschaft gelten gem. § 1a Abs. 3 BauGB bereits als zuvor zulässig.

---

## 2.2 Grünflächen

---

Die Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die privaten und öffentlichen Grünflächen.

---

## 2.3 Verkehrsflächen

---

### - Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über zwei Anschlüsse an den Demoorweg und innerhalb des Plangeltungsbereichs durch eine Ringstraße mit Versickerungsmulden. Die öffentlichen Verkehrsflächen haben eine Breite von 8,50 m.

### - Stellplatzflächen

Die Anordnung der erforderlichen Stellplätze ist unverändert durch Garagen und Stellflächen auf den Wohngrundstücken nachzuweisen, wobei bauliche Anlagen, wie Garagen und Carports gem. § 12 BauGB zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen.

---

## 2.4 Boden

---

### - Bodenschutz

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden.

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Die Bodenschutzbehörden weisen grundsätzlich darauf hin, dass die Funktionen des Bodens entsprechend den Vorschriften des BBodSchG nachhaltig zu sichern sind. Demnach ist der Bau zukünftig so zu gestalten, dass Bodenverunreinigungen verhindert werden.

### - Altlasten

Laut Kartenserver des niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie befinden sich keine Verdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereiches. Unweit des Plangebietes befand sich unmittelbar südlich angrenzend eine Gleisanlage, welche zum ehemaligen Fliegerhorst führte. Mögliche Einflüsse aus der Unterhaltung und dem Betrieb dieser Gleisanlage, die sich auch auf das Plangebiet erstrecken können, sind nicht ausgeschlossen. Ferner können auch sonstige Kriegseinflüsse (z. B. Kampfmittel, Verfüllung von Bombentrichtern, etc.) nicht ausgeschlossen werden. Eine

Kampfmittelüberprüfung des Baugebiets im Rahmen des vorangegangenen Verfahrens hat ergeben, dass im Planbereich keine Kampfmittel zu erwarten sind.

#### **- Archäologische Fundstätten**

Nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises, die sich auf einen Scherbenfund aus dem Jahr 1923 bezieht, kann im Plangebiet ein Auftreten von Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden. In dem Planbereich ist eine archäologische Fundstelle bekannt. Ausgrabungen von Grabhügeln im Jahr 1928 lassen auf die Existenz eines Gräberfeldes der Römischen Kaiserzeit und Völkerwanderungszeit in diesem Bereich schließen. Genauere Angaben zur Ausdehnung und zum Erhaltungsgrad der Fundstelle sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt ohne weitere Untersuchungen (Prospektion) nicht möglich. Im Verlauf der Baumaßnahmen ist jedoch mit dem Auftreten weiterer archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Daher sind im Rahmen der Realisierung geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigungen der Belange des Denkmalschutzes zu minimieren. Hierzu hat die Gemeinde bereits Gespräche mit der oberen Denkmalschutzbehörde (Hr. Dr. Geschwinde) geführt. Beim Abtragen des Mutterbodens ist eine archäologische Sondage erforderlich. Sollten sich im Zuge dessen Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen ergeben, sind die Erdarbeiten für die Baugruben der Gebäude ebenfalls entsprechend fachlich zu begleiten. Nach Rücksprache mit der Denkmalschutzbehörde, steht diese archäologische Verdachtsfläche einer Bebauung jedoch nicht entgegen.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

---

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen im Demoorweg.

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird an das vorhandene Stromnetz angeschlossen.

Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Die Entwässerung für Schmutzwasser erfolgt wie bisher in das Kanalsystem des Wasserverbandes Gifhorn. Die Kläranlage Wesendorf ist ausreichend dimensioniert. Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser wird im öffentlichen Straßenraum in straßenbegleitend versickert. Auf den Grundstücken ist das Oberflächenwasser ebenfalls zu versickern oder über andere geeignete Maßnahmen dem Wasserhaushalt wieder zuzuführen. Die Möglichkeit zur Einleitung des nicht verschmutzten Oberflächenwassers in das vorhandene Kanalnetz besteht nicht.

Aus dem vorangegangenen Verfahren liegt ein Bodengutachten des GeoBüro Gifhorn vom 04.09.2017 vor, das eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Baugrundes bescheinigt.

## **2.6 Brandschutz**

---

Der Brandschutz wurde bereits im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren einvernehmlich mit dem ortsansässigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt. Diese Regelungen werden wie folgt übernommen:

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann.

#### Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Allgemeinen Baugebiete mit min. 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.
2. Werden im Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschatz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

#### Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,0 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Von Seiten der Feuerwehr wurde mitgeteilt, dass die vorhandene netzunabhängige Löschwasserentnahmestelle im Neubaugebiet "Am Demoorweg" ausreichend ist, um das nunmehr in Planung befindliche Baugebiet netzunabhängig mit Löschwasser zu versorgen.

Beim Bau der Trinkwasserversorgungsleitung wäre es aus Sicht der Feuerwehr wünschenswert, wenn möglichst mit einem Ringleitungssystem (mind. DN 100) gearbeitet

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

werden könnte und ggf. geplante Unterflurhydranten im Gehwegbereich in der Nähe von Straßenlaternen gebaut würden. Nach Auskunft des Wasserverbandes Gifhorn werden aus betrieblichen Gründen Unterflurhydranten in dem Baugebiet vorgesehen, so dass der Grundschutz der Feuerlöschversorgung (48 m<sup>3</sup>/h) bei ungestörten Netzverhältnissen in einer Entfernung von höchstens 300 m (Luftlinie) von den Brandobjekten gewährleistet ist.

Des Weiteren ist zu beachten, dass Räume, die dem Aufenthalt von Personen dienen bis zu einer Höhe von maximal 7,20 m Fertigfußboden errichtet werden dürfen, da bis dorthin die Gerätschaften der Feuerwehr Wesendorf reichen.

## 2.7 Immissionsschutz

---

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Osten kann es betriebsbedingt zu Stäuben, Gerüchen und Geräuschen kommen. Diese führen aber nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Funktion "Wohnen". Die Kläranlage im Nordosten liegt in einem Abstand von 300 m Luftlinie in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, sodass die Funktion des Plangebiets als Wohnbaugebiet hierdurch keine Beeinträchtigungen erfahren wird. Zumal die Kläranlage nicht in der für die Region typischen Hauptwindrichtung liegt.

## 3.0 Umweltbelange

---

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz oder dem Landesrecht liegt nicht vor. Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauBG genannten Schutzgüter gegeben.

### - Bestand

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift (ÖBV). Für die Beurteilung des Eingriffes sind somit gem. § 1a (3) letzter Satz BauGB die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans und die ÖBV ausschlaggebend.

Das Gebiet steht unter keinem besonderen Schutz.

Als faunistischer Lebensraum ist das Plangebiet in erster Linie für siedlungsgewöhnte, weniger störungsempfindliche Arten geeignet, die auch in der näheren Umgebung überall vorhanden sein können bzw. sind. Angaben zu schützenswerten / besonders geschützten Arten liegen nicht vor; besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden. Entsprechend des bereits vorhandenen Bebauungsplans "Am Demoorweg-Ost" mit ÖBV ist der Plangeltungsbereich als vorgeprägt einzustufen und durch den überplanten Bereich, der für künftige Bebauung vorbereitet wird, sind keine Beeinträchtigungen für Schutzgebiete im Umfeld von Wesendorf zu erwarten.

Altlasten sind für den Standort nicht bekannt.

Da im Plangebiet eine archäologische Fundstelle vermutet wird, kann ein Auftreten von Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden. Beim Abtragen des Mutterbodens ist

deshalb eine archäologische Sondage erforderlich. Sollten sich im Zuge dessen Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen ergeben, sind die Erdarbeiten für die Baugruben der Gebäude ebenfalls entsprechend fachlich zu begleiten. Nach Rücksprache mit der Denkmalschutzbehörde, steht diese archäologische Verdachtsfläche einer Bebauung jedoch nicht entgegen.

### **- Planung**

Bei Durchführung der Planung werden keine zusätzlichen Flächen neu versiegelt.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,3, die maximal zulässige Geschossigkeit von einem Vollgeschoss für Einfamilien- und Doppelhäuser und in geringerem Umfang auch für zweigeschossige Mehrfamilienhäuser wird aus dem Urplan übernommen.

Die vorhandene Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte wird ergänzt. Im Plangebiet sind zukünftig in einem als WA \* festgesetzten Bereich auch Baugrundstücke für Einzelhäuser und für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte mit einer Mindestgröße von 650 m<sup>2</sup> zugelassen.

Eine Änderung der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Firsthöhe von Einfamilienhäusern von bisher 9 m auf 10 m erfolgt im Zusammenhang mit einer gleichzeitig erfolgenden Änderung der ÖBV. Im gesamten Planbereich ist in Zukunft ein Neigungswinkel bis zu 50° anstelle bisher bis zu 40° sowohl für Hauptdächer wie auch für untergeordnete Dachflächen zulässig.

Aufgrund erforderlicher Anschüttung des Geländes ist der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen nun die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

### **- Umweltauswirkungen**

Durch die vorliegende Planung entstehen keine über das bisherige Maß hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die Grundflächenzahl wird beibehalten. Es werden keine neuen Versiegelungen durch Verkehrsflächen oder Wohnbaugebiete geschaffen. Durch die bauleitplanerisch vorbereiteten Maßnahmen der Innenentwicklung an wird dem Sparsamkeitsgebot von Grund und Boden gem. § 1a BauGB Absatz 2 Rechnung getragen und berücksichtigt somit gem. § 1 BauGB Absatz 6 Satz 7 auch die Belange des Umweltschutzes, da weniger beeinträchtigte Flächen geschützt werden. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Empfindlichere Schutzansprüche und -gebiete von nationalem wie europäischen Rang (z. B. FFH-Gebiete) befinden sich nicht in relevanter Nähe. Da es sich um die geringfügige Modifizierung einer bereits gesicherten Bebauung im Innenbereich der Ortslage handelt, ohne dass das bestehende bauliche Umfeld verändert wird, kommt es zu keinerlei Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Belange oder besonders schützenswerter Flora und Fauna. Deshalb wird der Bebauungsplan nach § 13a BauBG als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Damit gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass kein Ausgleich erforderlich ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauBG).

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein allgemeines Wohngebiet. Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des

Artikels 3 Nr. 13 der EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet nicht erfolgt.

#### 4.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift

---

Da die Bebauung den neuen Ortsrand von Wesendorf bildet, soll eine in den Grundzügen einheitliche Bebauung erfolgen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan "Demoorweg-Ost", 1. Änderung erstreckt sich auf den Neigungswinkel der Dächer.

Zu § 2: In den überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bereichen der Ortslage Wesendorf sind bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer, Sattel- und Krüppelwalmdächer typisch, in die sich auch die Form eines Walmdaches einpasst. Auch moderne Dachformen wie ein beidseitig geneigtes Pultdach oder ein sogenanntes Toskanahaus soll durch die Festsetzungen ermöglicht werden. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird, bzw. uneinheitlich und unruhig wirkt. Mit der vorliegenden Änderung wird die Dachneigung der vorgenannten Dächer von bisher 15° bis 40° auf nunmehr 15° bis 50° erhöht um eine bessere Ausnutzung der Wohngebäude zu ermöglichen. Dies gilt auch für untergeordnete Dachflächen.

Zu § 3: Die unter diesem Paragraphen geforderte Gestaltung der Dachflächen bleibt, wie folgt, unverändert: Neben den Dachformen hat auch die Farbgestaltung der Dächer Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) insbesondere im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung.

Zu § 4: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverwaltungsgesetz begründet.

#### 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** gibt am 17.06.2019 folgende Stellungnahme ab:

Wasserlösliche Gesteine (Karbonatgesteine aus der Oberkreide) liegen im Untergrund des Planungsgebietes in so großer Tiefe (> 500m), dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).

Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsgebiet lokal setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde und Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis weicher Konsistenz.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** schreibt am 22.05.2019 Folgendes:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB betroffene Flächen als mit als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung".
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## **6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand vom ..... bis ..... statt.

### **- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden**

Von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

### **- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

Zum Planverfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 20.05.2019 bis zum 21.06.2019 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 09.05.2019 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

## **7.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

Da das Planverfahren gem. § 13 BauGB ohne Umweltprüfung oder Umweltbericht durchgeführt wurde, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## **8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen bereits durchgeführt. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes besteht der Anschluss an die vorhandenen, auszubauenden Netze.

## **9.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen**

---

Der Ausbau von Straßen und Wegen wird nicht erforderlich.

## **10.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 20.05.2019 bis zum 21.06.2019 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 19.08.2019 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf als Begründung zum Bebauungsplan "Am Demoorweg-Ost", 1. Änderung beschlossen.

Wesendorf, den 30.9.19

gez. Schulz  
(Gemeindedirektor)

Siegel