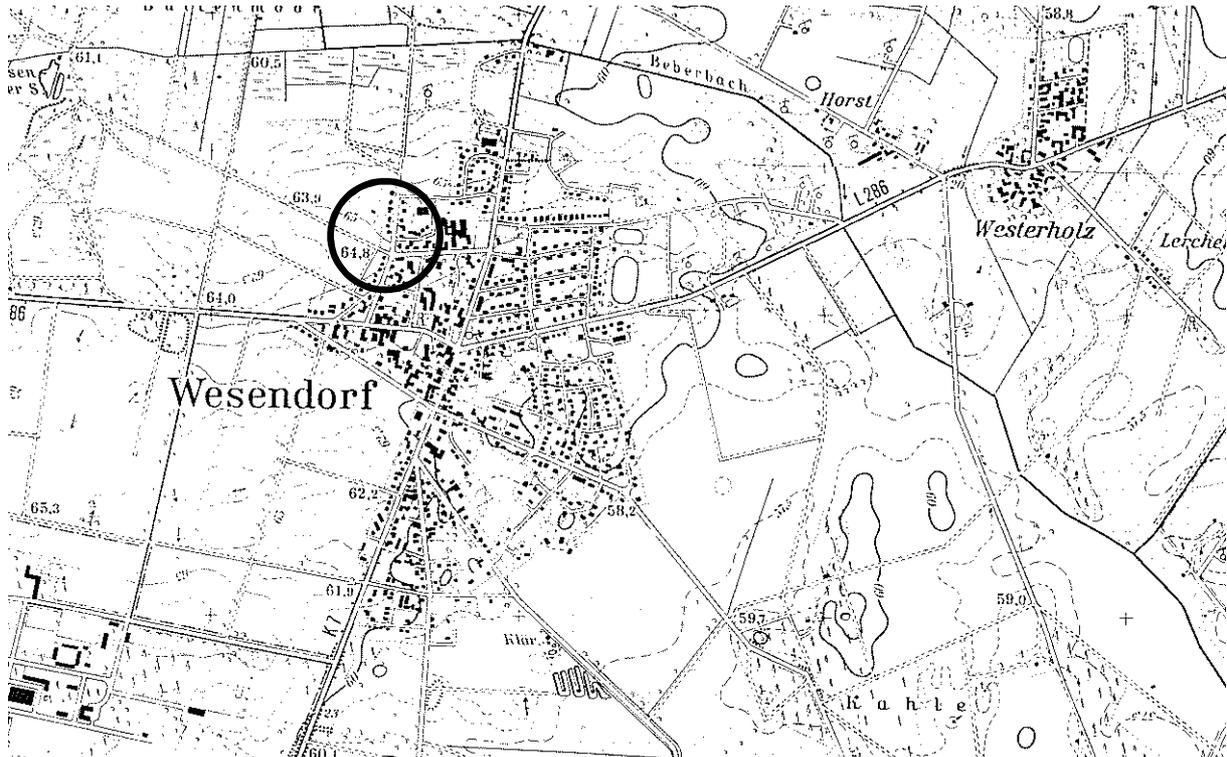


# Begründung zum Bebauungsplan "Am Seeweg" mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand 07/2015  
§13a nach §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, Dipl.-Ing. J. Gremmler; A. Hoffmann, G. Winner; A. Körtge

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>		Seite
<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.2	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
<b>2.0</b>	<b>Planinhalt/ Begründung</b>	<b>4</b>
2.1	Baugebiete	4
2.2	Grünflächen	5
2.3	Verkehrsflächen	5
2.4	Ver- und Entsorgung	5
2.5	Brandschutz	5
<b>3.0</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>5</b>
<b>4.0</b>	<b>Begründung zur örtlichen Bauvorschrift</b>	<b><u>67</u></b>
<b>5.0</b>	<b>Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>7</b>
<b>6.0</b>	<b>Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>7</b>
<b>7.0</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>8</b>
<b>8.0</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>8</b>
<b>9.0</b>	<b>Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen</b>	<b>8</b>
<b>10.0</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>8</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

Die Gemeinde Wesendorf ist Teil des Landkreises Gifhorn und liegt nördlich des Mittelzentrums Gifhorn. Die Entfernung zum Oberzentrum Braunschweig beträgt rd. 40 km und zum Mittelzentrum Gifhorn rd. 15 km.

Wesendorf ist Sitz der Verwaltung und Samtgemeinde der 7 Mitgliedsgemeinden Groß Oesingen, Schönewörde, Ummern, Wagenhoff, Wahrenholz und Wesendorf. Die Samtgemeinde hat rd. 14.325 (Stand: September 2014) Einwohner auf einer Fläche von rd. 20.900 ha, von denen rd. 5.110 (Stand September 2014) Einwohner auf die Gemeinde Wesendorf entfallen. Als Mitgliedsgemeinde des Zweckverbands Großraum Braunschweig gilt für Wesendorf das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig.

Wesendorf ist über die Bundesstraße B 4, die Landstraße L 284 und die Kreisstraße K 7 an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Über die Regionalbahn Braunschweig – Wittingen – Gifhorn – Uelzen ist Wesendorf mit seinem Bahnhof zunächst an den Regional und durch die angebundenen Bahnhöfe Braunschweig, Gifhorn und Uelzen an den Überregionalen Schienenverkehr angeschlossen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Standort Wesendorf als Grundzentrum festgelegt. Nach den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2008 (LROP) sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Nach den Zielen des RROP besitzen Grundzentren zusätzlich die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Über die Urlaubsregion Heidmark (Wittingen, Wesendorf, Brome, Hankensbüttel) wird die touristische Entwicklung vorangetrieben. Für die Sicherung und Entwicklung der erholungs- und tourismusrelevanten Funktionen sind für den Zentralen Ort die Entwicklungsaufgaben "Erholung" und "Tourismus" festgelegt <sup>1)</sup>.

Der Bebauungsplan betrifft eine Fläche im Westen von Wesendorf. Nach dem RROP ist der Planbereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Ziel der Planung ist die bauplanungsrechtliche Entwicklung der Fläche zu Bauland.

Im Sinne der Ziele des Bebauungsplans eine Bebauung der Freiflächen durch Nachverdichtung im bebauten Siedlungsbereich zu ermöglichen, berücksichtigt die Gemeinde die allgemeinen übergeordneten Ziele zur Schonung des Außenraums und damit auch die Ziele der Raumordnung im Sinne § 1 Abs. 4 BauGB.

## 1.1 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (Stand: 34. Änderung) entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet Wohnbaufläche (W) dar.

Ziel der Planung ist es, den Geltungsbereich, der sich angrenzend an die westliche Ortsrandbebauung Wesendorfs befindet, einer baulichen Inanspruchnahme im Sinne der Nachverdichtung zuzuführen. Da es sich um eine Nachverdichtung im bereits bebauten Innenbereich (Bbauen in zweiter Reihe) der Ortslage handelt, wird der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,2 ha.

---

<sup>1)</sup> RROP 2008 Großraum Braunschweig

---

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die zulässige Grundfläche und die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO bebaubare Fläche betragen weniger als 2 ha. Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete).

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.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde für das vereinfachte Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird erforderlich, um der steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb der Ortschaft Wesendorf gerecht zu werden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird nördlich der Straße "Am Seeweg", am westlichen Ortsrand, auf einer Fläche von rd. 0,2 ha ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

### **2.1 Baugebiete**

---

Der Planbereich liegt im Westen der Ortsrandlage von Wesendorf, südlich und östlich direkt angrenzend zum vorhandenen Siedlungsgefüge. Das Grundstück ist nach Norden gestreckt und sieht eine Nordbebauung mit großem Südgarten vor.

#### **- allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) für den Geltungsbereich festgesetzt, um die beabsichtigte Nutzung Wohnen planungsrechtlich abzusichern.

Die maximal zulässig bebaubare Grundstückfläche wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer GRZ 0,3 festgesetzt. Für bauliche Anlage nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ist eine 50 % Überschreitung der GRZ zulässig. Damit entsteht eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauung. Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Sie wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt und zusätzlich mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m begrenzt, um auch moderne Baustile zu ermöglichen. Die in diesem Abschnitt beschriebene Art der Nutzung orientiert sich am Gebietscharakter der westlich und südlich des Seewegs angrenzenden Wohnbebauung und sichert somit eine gestaltungsgerechte Einfügung der Neubebauung.

Es gilt die offene Bauweise. Die Grenzen der überbaubaren Grundstücksfläche werden durch die Baugrenze festgesetzt und verlaufen mit 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze um auf den Baugrundstücken einen größtmöglichen Handlungsspielraum offen zu lassen..

---

## 2.2 Grünflächen

---

Aufgrund der Wohnentwicklung in Wesendorf ist mit einer zukunftsnahe Bebauung der Nachbarflächen, die im Flächennutzungsplan Wesendorf als Wohnbaufläche dargestellt sind, zu rechnen. Um eine räumliche Trennung zu vermeiden, ist eine östliche Begrenzung der Bauflächen zum derzeitigen Acker nicht vorgesehen.

---

## 2.3 Verkehrsflächen

---

### - Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Straße "Am Seeweg" abgesichert. Der Anschluss der Grundstücke ist privatrechtlich umzusetzen und wird für den Hinterlieger über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

---

## 2.4 Ver- und Entsorgung

---

Für die Ver- und Entsorgung besteht die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie. Die Müllentsorgung wird vom Landkreis Gifhorn vorgenommen.

Die Nutzer des Grundstücks haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgaben der RAS 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

---

## 2.5 Brandschutz

---

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) geregelt.

---

## 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. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

### - Bestand

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Zurzeit wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die im Plangebiet vorherrschende Bodenart ist Podsol. Es handelt sich hierbei um nährstoffarme bis mittlere Sande, welche geringe Puffer- und Filtereigenschaften und ein geringes Bindungsvermögen aufweisen. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist hoch. Bei dem Boden handelt es sich um ein nichtbindendes, grobkörniges Lockergestein (Sand, Kies), überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert mit guter Tragfähigkeit. Wegen der vorwiegend sandigen,

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

kiesigen Böden (Podsol) im Planbereich ist davon auszugehen, dass das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist. Für die Fläche ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. 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 Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird dem Süd- und Ostheider Sandgebiet zugeordnet, die östlich in die Niederung der Ise-Tallandschaften übergeht.

Zurzeit werden die Flächen des Planbereichs landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Sind jedoch bereits im RROP Großraum Braunschweig als Siedlungsflächen bauleitplanerisch gesichert und im Flächennutzungsplan Wesendorf (34. Änderung) als Wohnbauflächen dargestellt.

Es ist von einer klimatischen Vorbelastung durch den hohen Versiegelungsgrad und die Nutzung der Randgebiete auszugehen.

Klimatisch ist der Planungsbereich der Lüneburger-Heide zuzuordnen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,8 °C (Juli 17 °C) / Januar 0,5 °C), als durchschnittliche Niederschlagsmenge sind 755 mm angegeben.

Altlasten sind für den Standort nicht bekannt.

Im Geltungsbereich und angrenzend befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

#### **- Planung**

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer Neuversiegelung von max. rd. 0,09 ha. Diese Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Da es sich um die Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage handelt, entspricht dieses dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Damit können Umweltauswirkungen minimal gehalten werden.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild stellt im hiesigen Fall das empfindliche Schutzgut dar. Auf die Einfügung in die Umgebung wird in Form einer eingeschossigen Bebauung geachtet.

#### **- Umweltauswirkungen**

Durch die vorliegende Planung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Es wird neuen Versiegelungen durch Wohngebäude geschaffen. Diese nutzen die vorhandenen Verkehrsflächen zur Erschließung. Durch die bauleitplanerisch vorbereitete Nachverdichtung der Bebauung im Innenbereich 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.

### **4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift**

Da die Bebauung temporär den neuen Ortsrand von Wesendorf bildet, soll eine in den Grundzügen einheitliche Bebauung erfolgen. Langfristig soll sichergestellt sein, dass

sich die Gebäude in die angrenzenden, für die Bebauung im Flächennutzungsplan vorbereiteten Flächen einfügen.

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

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung 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) uneinheitlich und unruhig wirkt.

Zu § 3: 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 die Niedersächsische Bauordnung begründet.

## 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

- werden nach dem Planverfahren ergänzt -

## 6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

---

### - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung /Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Da es sich um einen Plan handelt, der gemäß § 13a BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt wurde, wurde mit dem Aufstellungsbeschluss beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2015 vom Rat der Gemeinde Wesendorf beschlossen und am 04.08.2015 bekannt gemacht.

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

Zum Planverfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom ..... bis ..... zum stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden

---

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB parallel 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**

---

Der Bebauungsplan hat mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am ..... durch den Rat der Gemeinde Wesendorf als Begründung zum Bebauungsplan "Am Seeweg" beschlossen.

Wesendorf, den .....

.....  
(Gemeindedirektor)