

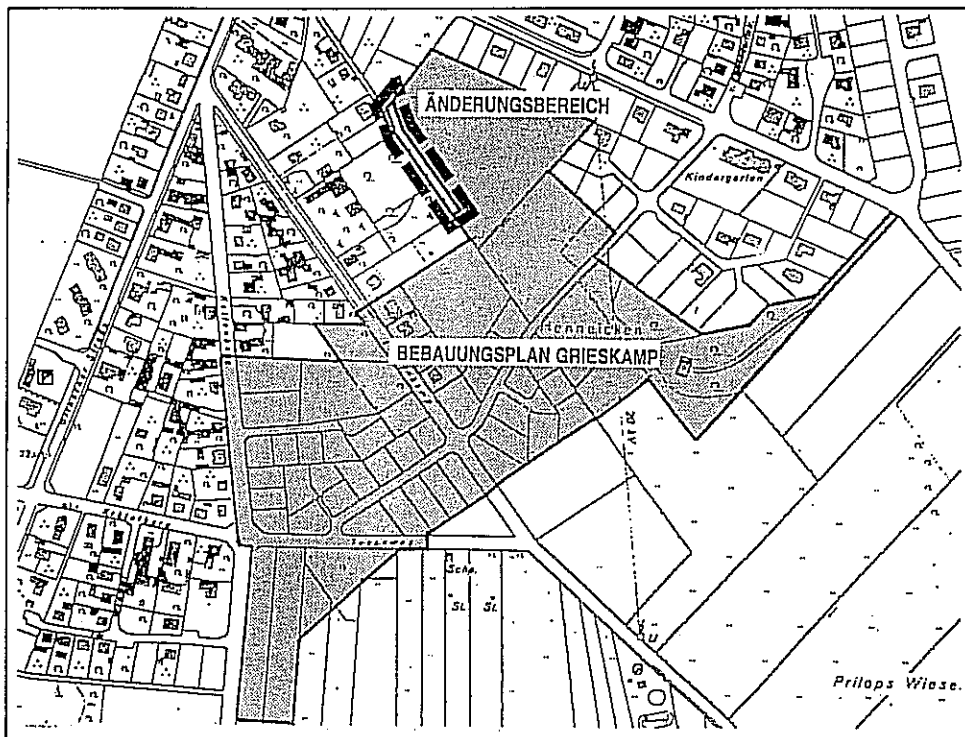
**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN GRIESKAMP  
2. TEILWEISE ÄNDERUNG**

STAND §10 BAUGB DEZ. 2000

## 1. Anlaß, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich auf einen innerörtlichen, durch Einfamilienhausbebauung und großzügigen Grünflächen geprägten Bereich im Süden von Wesendorf zwischen den Straßen 'Eckernkamp' und 'Fuhrenmoor'.

In diesem Bereich soll für ein geplantes Bauvorhaben die erforderliche Erschließung sichergestellt werden.



Lage im Ort

Die geplante Erschließungsfläche widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Grieskamp'. Daher ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Erschließung zu schaffen.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens wird auf der Grundlage des § 34 BauGB entschieden, da das Baugrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Belange der in § 1 BauGB aufgeführten Grundsätze. Es werden insbesondere die Anforderungen die Belange des Umweltschutzes und die Fortentwicklung und

Gestaltung der vorhandenen Ortschaft im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt. Durch den Bebauungsplan wird die Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgung sichergestellt und Festsetzungen in Anwendung der §§ 9 und 30 BauGB getroffen.

## 2. Planungsrechtliche Entwicklung der Satzung

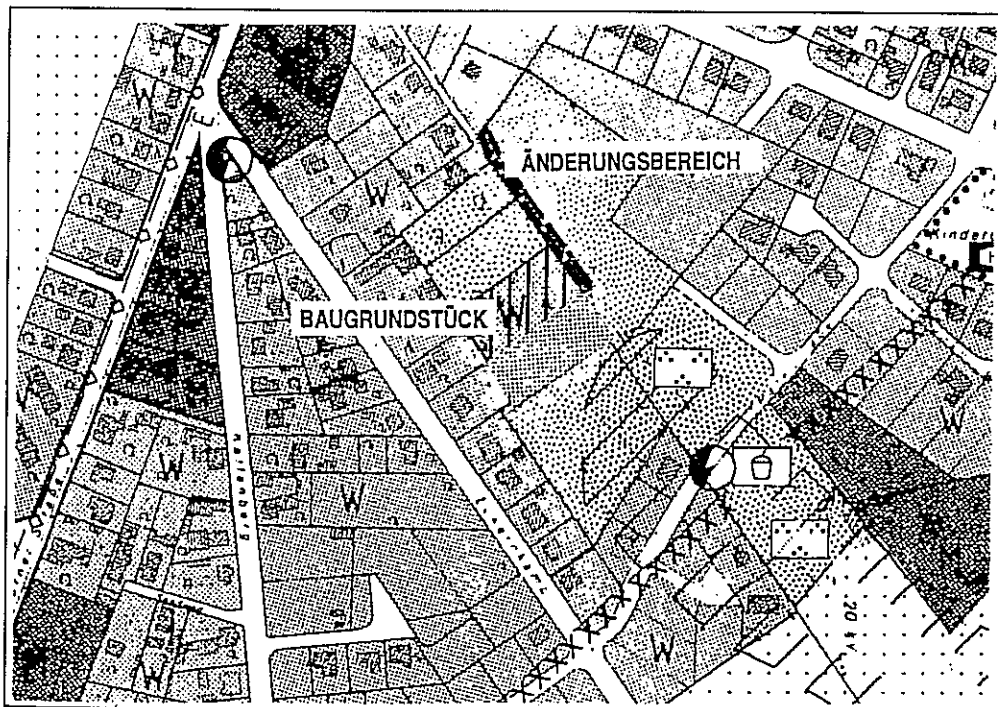
### Landesplanung und Raumordnung

Das geplante Vorhaben ist mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung zu vereinbaren.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Großraumverbandes Braunschweig weist Wesendorf die zentralörtliche Bedeutung eines Grundzentrums für die Samtgemeinde Wesendorf zu.

### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 'Grünfläche' dar. Die südwestlich anschließenden Flächen wurden im Zuge der 8. Flächenutzungsplanänderung als Wohnbauflächen ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

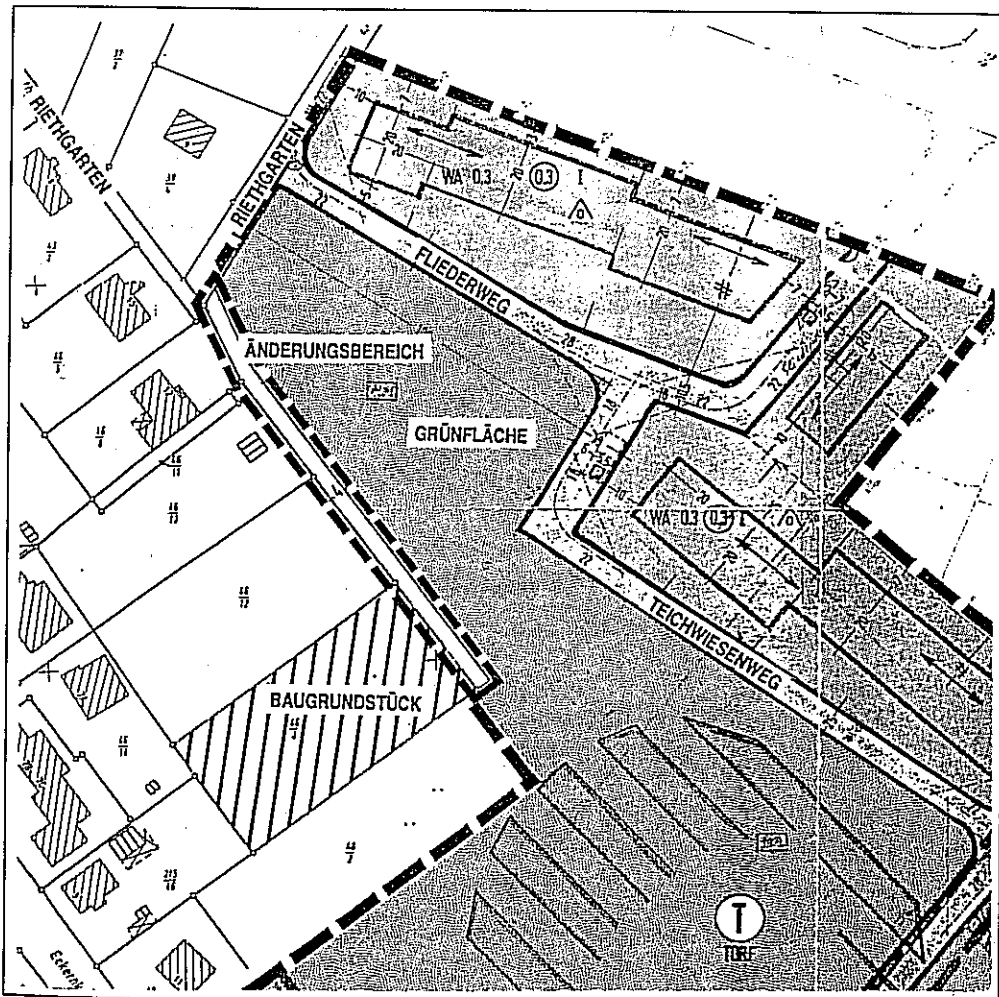
Die geringfügigen Differenzen zwischen dem vorbereitenden und dem verbindlichen Bauleitplan lassen sich mit der 'Parzellenunschärfe' des Flächennutzungsplanes begründen (im Maßstab 1:5000 entsprechen 4 Meter = 0,8 mm!).

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Bebauungsplan

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung liegt im Geltungsbereich des seit dem 31.03.1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Grieskamp'.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt die 2. teilweise Änderung des Ursprungsplanes 'Grieskamp' dar.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Grieskamp

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfaßt eine Teilfläche am westlichen Rand des Flurstücks 42/26 in einer Größe von ca. 500 m<sup>2</sup>.

#### Verkehrsfläche

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird private Straßenverkehrsfläche anstelle der bisher ausgewiesenen Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche dient der Erschliessung einer innerörtlichen Baulücke (Flurstück 46/3), die sich südwestlich des Geltungsbereiches befindet.

Durch die private Wegefläche wird über die öffentliche Straße `Riethgarten` der Anschluss an das innerörtliche Straßennetz hergestellt.

#### Ver- und Entsorgung

Innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche können die erforderlichen Leitungen zum Anschluss an die Verbundnetze für elektrische Energie, Gas, Wasser und Abwasser verlegt werden.

#### Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Um den Grad der Versiegelung gering zu halten, sind die privaten Straßenflächen wasserdurchlässig herzustellen.

### 4. Umweltschützende Belange

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Ortslage am Rande einer öffentlichen Grünfläche. Durch die Bebauungsplanänderung werden im geringen Umfang Grünflächen als Erschließungsflächen vorgesehen und befestigt.

Schutzgebiete nach den §§ 24 bis 28a NNatG bzw. besonders schutzwürdige Tier- und Pflanzenarten sind im Geltungsbereich nicht betroffen.

Der allgemeine Verlust an unversiegeltem Boden stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgt nicht, da das Flächenverhältnis der gesamten Grünfläche in einer Größe von 3,0 ha gegenüber der Fläche des Änderungsbereichs von 0,05 ha unerheblich ist.

Unter Berücksichtigung der hohen Priorität, die der Beschaffung von Wohnraum durch das Landesraumordnungsprogramm allgemein beigemessen wird und dem Vorzug der Bebauung einer innerörtlichen Baulücke gegenüber einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich, erscheint eine Vermeidung des Eingriffes nicht sinnvoll.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt einzuschränken, werden Festsetzungen getroffen, die den schonenden Umgang mit Grund und Boden berücksichtigen. Aus diesem Grund sind die Wegeflächen wasserdurchlässig herzustellen. Zum Ausgleich des nicht vermeidbaren Eingriffes sind Anpflanzungen von standortgerechten, großkronigen Laubbäumen innerhalb der benachbarten Grünfläche vorgesehen.

## 5. ÖBV

Für den Ursprungsbebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften über Gestaltung erlassen. Der Änderungsbereich ist durch die örtliche Bauvorschrift sachlich nicht betroffen.

## 6. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

### Landkreis Gifhorn: Abfallwirtschaftsamt

Lt. Abfallentsorgungssatzung des LK Gifhorn sind die Vorgaben der EAE 85/95 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) zu beachten.

Anwohner von Straßen, die diese Vorgaben nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig am Tage der Abfuhr an der nächsten Straße, die diese Voraussetzungen erfüllt, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

### Landkreis Gifhorn: Abfallwirtschaftsamt

Nach dem derzeitigen Stand des Altablagenkatasters liegen keine Hinweise über Altablagerungen vor.

### Landkreis Gifhorn: Kreisarchäologie

Nach 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 Kreisarchäolo-

gie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 (1) NDSchG).

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

#### Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen

Die vorhandenen alliierten Luftbilder zeigen eine Bombardierung im Planungsbereich. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgeht. Aus Sicherheitsgründen wird eine Sondierung empfohlen.

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

### **7. Wesentliche Auswirkungen der Satzung**

#### Maßnahmen und Kosten

Öffentliche Maßnahmen durch die Gemeinde sind nicht erforderlich. Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

#### Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

### **8. Verfahrensvermerke**

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan gem. § 3 (2) BauGB vom 20.10.2000 bis 21.11.2000 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 18.12.2000 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf beschlossen.

Wesendorf, den 12.02.2001

---

Gemeindedirektor