



Urschrift

Begründung
zum Bebauungsplan "Grieskamp II", zug. teilweise 1. Änderung
des B-Plans Grieskamp mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf¹⁾. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluß an die B 4 Lüneburg - Uelzen - Gifhorn in das regionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Eisenbahnhaltepunkte der Strecke Uelzen - Gifhorn - Braunschweig bestehen in der Samtgemeinde in Schönewörde und Wahrenholz.

Die Ortslage Wesendorf ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Verbandes Großraum Braunschweig²⁾, zentraler Ort mit den Entwicklungsaufgaben "Wohnen" und "Gewerbliche Wirtschaft".
Wesendorf hat gegenwärtig rd. 2.845 Einwohner.

1.1 Entwicklung des Plans/Rechtslage

Der o.g. Bebauungsplan ist aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf in Verbindung mit der 2. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans entwickelt worden. Diese ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt worden. Die Pläne werden gleichzeitig zur Genehmigung vorgelegt.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Dringende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans sind die Regelung von Erschließungsfragen, auch für landwirtschaftliche Grundstücke.
Die teilweise Änderung des wirksamen Plans wird damit begründet, daß nunmehr durch die Änderung der Erschließung für überbaubare Grundstücksteile und festgesetztes Pflanzgebot durch den vorliegenden Plan geänderte Bedingungen eintreten, die zu berücksichtigen sind. Da hiervon nur ein Teilbereich der wirksamen Planfassung des Bebauungsplans "Grieskamp, zugl. 1. Änderung Henneicken I" betroffen ist, handelt es sich um eine teilweise Änderung.

1) vgl. § 4 des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinde im Raum Gifhorn vom 27. November 1973

2) vom Juni 1977
Gegenwärtig stellt der Landkreis Gifhorn sein Regionales Raumordnungsprogramm auf.

1.3 Planinhalt/Begründung

- Baugebiet (Wohngebiet)

In Anlehnung an den städtebaulichen Maßstab in diesem Teilbereich der Ortslage und mit Rücksicht auf die hier vorhandenen rechtswirksamen Bebauungspläne wird Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Darauf werden die im Plan festgesetzten Bauweisen bezogen. Das Wohngebiet wird mit Rücksicht auf die ländliche Lage als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die Ausnutzbarkeit wird nach den vorgesehenen Zwecken bzw. unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen für die hier vorgesehenen Bauweisen festgesetzt.

Die Stellung der baulichen Anlage soll die Ausrichtung der Bauten auf die zugehörigen Straßenteile gewährleisten und wird mit den Gesichtspunkten der geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrsflächen und Wegeflächen

Flächen für Straßen s. angegebene Profile. Diese sind in Anlehnung an die RAST-E entwickelt und berücksichtigen durch die Trassierung und zukünftige Gestaltung gleichzeitig Gesichtspunkte der Verkehrsberuhigung. Die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im einzelnen werden bei der Realisierung mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange im einzelnen abgestimmt. Sichtwinkel sind an den entsprechenden Stellen im Plan eingetragen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von Wohneinheiten : Parkplätze von rd. 2 : 1 Rechnung getragen. Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

-Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung (Einfamilienhäuser) kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder (6 - 12 Jahre) wird in weniger als 400 m Abstand eine Spielplatzfläche in ausreichender Größe in einem Teilbereich des Bebauungsplans mit vorhandenem Baumbestand gesichert. Die Einbindung in das Landschaftsbild ist im Rahmen der Ausbauplanungen beabsichtigt.

-Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie und Gasversorgung vorgesehen. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage Wesendorf vorgenommen.

-Immissionsschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes gegenüber der vorhandenen Kläranlage wird ein Abstand der Wohnbebauung (WA) zur Kläranlage von = 300 m eingehalten.

-Bauhöhenbeschränkung

Für die britische Funkstation ist es erforderlich, daß im Geltungsbereich dieses B-Plans Bauhöhen von 22 m nicht überschritten werden.

-Landespfl ege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine erhaltenswerte Eiche. Der -besondere- Schutz des Baumes liegt sowohl in landespflegerischen wie in ortsgestalterischen Gründen.

Zur Ortsrandeingrenzung und zur Trennung von landwirtschaftlichen Flächen und Baugebiet wird am südlichen und östlichen Rand des Planwirkungsbereichs ein Pflanzgebot festgesetzt.

-Brandschutz

Zur Gewährleistung des Brandschutzes sind:

- a) die zu errichtenden Wasserleitungen mit einem Mindestdurchmesser von 100 mm auszuführen, in Abständen von ca. 200 m sind Hydranten einzubauen. Davon muß mindestens ein Hydrant als Oberflurhydrant ausgebildet sein.
- b) Vor Beginn der Baumaßnahmen für die Erstellung der brandschutztechnischen Erschließungsanlagen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

-Gestalterische Festsetzungen/Begründung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erlassen.

Das Baugebiet im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift stellt den Übergang der bebauten Ortslage von Wesendorf zur Naturlandschaft dar. Dieses hat als Grün-

land und Waldflächen weitgehend Anteil an der Gestaltung des gesamten Ortsbildes. Sie dienen der Bevölkerung darüberhinaus für Erholungszwecke.

Durch die Festlegung der zulässigen Dachneigungen sowie der Behandlung der Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden soll ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden. Eine Vielfalt von Dachformen in diesem Gebiet würde zu einer Unruhe und Disharmonie innerhalb des Baugebietes führen und das Landschafts- und Ortsbild erheblich belasten. Mit der Beschränkung auf bestimmte Dachformen und Dachneigungen soll das verhindert werden. Gleichzeitig soll mit der Behandlung der Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden in gleicher Gestaltung und gleichem Werkstoff ein disharmonisches Gesamtbild vermieden werden.

zu § 1 (1): Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Wirkungsbereich dieses Bebauungsplans. Die Obereinstimmung des Geltungsbereichs des B-Plans und der ÖBV wird damit begründet, daß für das geplante Baugebiet; das bereits durch Plan festgesetzte Gebiet Grieskamp/Henneicken fortgesetzt und so dessen Änderungen kontinuierlich übertragen werden können.

Zu § 1 (2): Die gestalterischen Vorschriften richten sich auf die Gestaltung von Neubauten. Die Begründung für die Festlegung von Dachformen und Dachneigungen sowie für die Behandlung der Außenwandflächen wird mit der Vermeidung eines disharmonischen Gesamtbildes zum Teilbereich der Ortslage begründet.

Zu § 2 (1): Die Vorschriften für die Gleichbehandlung der Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden soll den Zwecken der einheitlichen Gestaltung auf den jeweiligen privaten Grundstücken dienen. Mit dieser Vorgabe soll der Disharmonie des Straßenbildes vorgebeugt werden. Gleichzeitig wird damit bezweckt, das Ortsbild am Übergang von bebauter Ortslage zur freien Landschaft zu gestalten.

³
Zu § 2 (2): Die Anforderungen an Dachformen und Dachneigungen werden ebenso mit der Vermeidung eines disharmonischen Ortsbildes unter Einfügung der Neubauten in die umgebende Landschaft begründet. Sie erscheinen insbesondere deshalb wichtig, da durch die topografischen Verhältnisse der Ortsrand bereits weiterhin in das Landschaftsbild hineinwirkt. Darüberhinaus werden sie damit begründet, daß in der bestehenden Ortslage von Wesendorf geneigte Dachformen (Sattel- bzw. Walmdächer) das Ortsbild überwiegend bestimmen

Zu § 4 : Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Nds. Bauordnung begründet.

1.4 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Der LANDKREIS GIFHORN hatte mit Schreiben v. 15.09.1981 noch einmal darauf hingewiesen, daß die Gesichtspunkte des Brandschutzes zu beachten seien.

Hierzu hat der Rat der Gemeinde Wesendorf beschlossen: die Angaben werden bei der Realisierung einvernehmlich abgestimmt. Ein besonderer Hinweis erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan.

Aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes hatte der Landkreis darauf hingewiesen, daß das Pflanzgebot entlang des TEXASWEGES sowie an der Westgrenze des Gebietes bis an die Bebauung heran zu erweitern sei.

Dazu hat der Rat der Gemeinde Wesendorf beschlossen; die Planfestsetzungen beizubehalten. Er begründet dieses wie folgt:

Im Bebauungsplan ist in dem der freien Landschaft zugewandten Teil des Baugebietes ein Pflanzgebot festgesetzt. Darüber hinausgehende Festsetzungen im Bereich des TEXASWEGES bzw. an der Westgrenze des Baugebietes bis an die Bebauung heran werden nicht für zweckmäßig gehalten, da es sich hier um die straßenzugewandten Grundstücksteile von Baugrundstücken handelt. Diese sind zu den Straßen hin erschlossen. Hier sind weitere Festlegungen im Plan enthalten, wie Straßenanschlüsse, Sichtdreiecke usw. Außerdem soll in die Gestaltung der Vorgärten durch Pflanzgebote hier nicht eingegriffen werden, und unter weiterer Abwägung der Gesichtspunkte der Landespflege, der Belange der privaten Grundstückseigentümer, der Belange der Ver- und Entsorgung, des Verkehrs und des Wohnens werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und (7) BBauG).

Es waren dann weitere Angaben für die standortgerechte Bepflanzung gemacht worden. Dieses wird bei der Realisierung nach den Ratsbeschlüssen beachtet. Die sonstigen planungstechnischen Hinweise werden einvernehmlich bei der Planvorlage geregelt.

Das AMT FOR AGRARSTRUKTUR in Braunschweig hatte mit Schreiben v. 14.08.1981 darauf hingewiesen, daß keine Bedenken zum Plan bestehen. Es hatte den Hinweis gegeben, daß die außerhalb des Planbereichs gelegene Fläche 158/86 mit einem wegemäßigen Anschluß zu versehen sei.

Dazu hat der Rat der Gemeinde Wesendorf aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse dargelegt: die Erschließung der rückwärtigen Parzelle ist vom TEXASWEG aus möglich, da hier eigentumsrechtliche Regelungen getroffen wurden, so daß hier zukünftig sowohl das für die Bebauung anstehende Teilgebiet wie auch der in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleibende Teil des Flurstücks im gleichen Eigentum verbleiben soll und somit die Erschließung vom TEXASWEG aus gesichert ist.

Die LANDBAUAUSSSENSTELLE BRAUNSCHWEIG hatte mit Schreiben v. 14.09.1981 darauf hingewiesen, daß die Flächen des Planwirkungsbereichs erst bebaut werden sollten, wenn sie aus gewichtigen Gründen beansprucht werden müßten. Die Landbauaußenstelle regt an, südlich des TEXASWEGES auf Baugebietsdarstellungen zu verzichten, und den gesamten Bereich als Dorfgebiet festzusetzen. Hierzu hat der Rat der Gemeinde Wesendorf beschlossen, die Planfestsetzungen beizubehalten. Er begründet das wie folgt:

Mit dem Bebauungsplan wird auf eigentumsrechtliche Verhältnisse Rücksicht genommen. Der Plan steht nicht im Gegensatz zu Interessen der privaten Grundstückseigentümer. Die zukünftigen Eigentumsverhältnisse werden so geregelt, daß hier keine Restgrundstücke entstehen. Auch das Flurstück 158/86 bleibt insgesamt einem Eigentümer vorbehalten. Der Gebietscharakter als Allgemeines Wohngebiet wird beibehalten, da hier mit Rücksicht auf die ländliche Lage bereits das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt wurde. Unter Berücksichtigung auch der zukünftigen Nutzungserfordernisse wird hier davon abgesehen, Dorfgebiet festzusetzen, so daß unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft, des Wohnens, der Ver- und Entsorgung, des Immissionsschutzes und unter Berücksichtigung der privatbetroffenen Eigentümer die Planfestsetzungen beibehalten werden (§ 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und (7) BBauG).

2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch die Neufassung des BBauG geregelt (§ 24 BBauG - n.F.).

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BBauG bzw. als Austausch- oder Ersatzland (§ 25a BBauG sowie nach § 24a BBauG) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen ist durch die Gemeinde Wesendorf vorgesehen.

Die-Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem.
 § 2a (6) BBauG vom 18.8.1981 bis
 18.9.1981 öffentlich ausgelegen.
 Sie wurde in der Sitzung am 11.12.1981
 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf unter Berücksich-
 tigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren
 beschlossen.

Wesendorf, den 11. März, 1982

Jriesner

.....
 1.Stellv. Bürgermeister



Welling

.....
 Gemeindedirektor