

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "GRIESKAMP III", GEMEINDE WESENDORF,
SAMTGEMEINDE WESENDORF, LANDKREIS GIFHORN

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE WESENDORF

1996-97

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. MAIKE KLESEN, DIPL.-ING. B. BUTENOP,
CAND.-ARCH. H. HEINZE; M. CRONE; A. MANGANO, B. HAUFE-FRICKE

BEGRÜNDUNG

Stand: 07/97, AV KI/HH/Ma
zum Bebauungsplan "GRIESKAMP III", Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde
Wesendorf, Landkreis Gifhorn

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf¹⁾. Sie ist über 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.

Nach landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben²⁾ 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. Diese Darstellung wird auch im neuen Regionalen Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig von 1995 wieder aufgenommen. Die Gemeinde Wesendorf hat gegenwärtig rd. 4.860 Einwohner.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt. Dieser ist mit dem Stand der 10. Änderung für die Ortslage Wesendorf wirksam. Der Bereich des Plangebietes und wird im Rahmen der 10. Änderung als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im Rahmen der 11. Änderung, die parallel zu diesem Bauleitplan durchgeführt wird, soll im Flächennutzungsplan der Bereich westlich des Deemoorweges bis an die K 7 als Wohnbaufläche dargestellt werden.

¹⁾ vgl. § 4 des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Gifhorn vom 27.11.1973

²⁾ vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 und Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig

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

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll der anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen für den Einfamilienhausbau nachgekommen werden, da in Wesendorf derzeit keine freien Baugrundstücke mehr verfügbar sind. Der Plangeltungsbereich grenzt südlich an das Baugebiet "Grieskamp II" an und wird vom "Demoorweg" her erschlossen, der auch in Zukunft u.a. zur Erschließung weiterhin landwirtschaftlich genutzter Flächen dienen wird. Umgeben ist der Bereich durch weiterhin für die Landwirtschaft genutzte Flächen (Acker), die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft vorgesehen sind ³⁾.

Da hier alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen sind, daß das Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird, wurde der Zuschnitt des Geltungsbereiches auf die bewirtschafteten Flächen so abgestimmt, daß keine unwirtschaftlich zu nutzenden Restflächen verbleiben. Um Konflikten mit landwirtschaftlichen Nutzungen vorzubeugen und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu sichern, werden die vorhandenen Gehölzbestände durch Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB gesichert und sollen ergänzt werden, so daß eine dichte Hecke entsteht, die auch Staub- und Sprühschutzfunktionen übernehmen kann. Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Bereich westlich des Demoorweges ebenfalls zu Wohnbaufläche entwickelt werden, so daß die Erschließungsanlagen von dort dann mitgenutzt werden können.

Nordöstlich des Baugebietes befindet sich die Kläranlage von Wesendorf in einem Abstand von knapp 300 m. Um hier den Belangen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einerseits und dem anhaltenden Wohnraumbedarf andererseits Rechnung zu tragen, wurde die Straßenverkehrsfläche bis an den Ostrand des Baugebietes herangeführt und dort eine Pflanzbindung am Übergang zur freien Landschaft festgesetzt, die auch im Hinblick auf die Kläranlage Immissionsschutzfunktionen übernehmen und zur Sauerstoffneubildung beitragen wird. Geruchsemissionen werden das Baugebiet trotz der Unterschreitung des üblichen Abstandes zu Kläranlagen von 300 m voraussichtlich nicht beeinträchtigen, da die Kläranlage Wesendorf östlich des Baugebietes liegt und in der Region westliche Winde vorherrschen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß es für Niedersachsen keine gesetzlichen oder gesetzesähnlichen Regelungen gibt, die den Mindestabstand von Wohnnutzungen zu Kläranlagen festlegen. Hilfsweise wird der Abstandserlaß aus Nordrhein-Westfalen (Ministerialblatt NRW Ausgabe A; 27. Jahrgang Nr. 73 vom 14.08.1974) herangezogen. Hieraus geht nicht hervor, ob der Mindestabstand vom Immissionsschwerpunkt also der Mitte der Kläranlage oder etwa ab der Mitte des

³⁾ Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig

Umwälzbeckens gemessen werden soll. Im Hinblick auf die erforderliche Anstoßwirkung hatte die Gemeinde im Bauleitplanverfahren den Abstand bezogen auf das Umwälzbecken markiert, das dem Baugebiet näher liegt. Während des Bauleitplanverfahrens in den Frühjahrs- und Frühsommermonaten hat eine erneute Ortsbegehung jedoch ergeben, daß die Teiche, die in einer größeren Entfernung zum Baugebiet liegen, sich als erheblich geruchsintensiver darstellen. Insofern hat die Gemeinde sich entschieden, den 300 m Abstand auf die Mitte der Kläranlage zu beziehen. Um Immissionskonflikten vorzubeugen, werden die Flächen, die innerhalb des 300 m Radius liegen, vom Antrag auf Anzeige ausgenommen.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Ver- und Entsorgungssicherheit einerseits und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse andererseits sowie des anhaltenden Wohnraumbedarfes wird ein weiterer Klärungsbedarf für erforderlich erachtet. Die als Baugebiete festgesetzten Flächen mit denen der Mindestabstand von 300 m zur Kläranlage unterschritten wird, werden vom Antrag auf Anzeige ausgenommen. Baugebiete, die einen Mindestabstand von 300 m zur Kläranlage einhalten, werden in der Regel als unproblematisch gesehen.

Von einer weiteren Ausdehnung des Baugebietes nach Osten, wie sie im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB diskutiert wurde, bis zu einer Entfernung von nur ca. 250 - 200 zur Kläranlage, wird abgesehen.

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 (Grieskamp und Grieskamp II sowie Grieskamp II, 1. Änderung) wird Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Darauf wird die im Plan festgesetzte Bauweise bezogen. Das Wohngebiet wird mit Rücksicht auf die ländliche Lage als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der BauNVO von 1990 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Dabei wird im Hinblick auf die Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG als Eingriffsminimierungsmaßnahme die GRZ auf 0,3 begrenzt. Es werden Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten festgesetzt. Die Oberfläche der fertigen Erdgeschoßfußböden darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mittel des straßenseitigen Gebäudes führt.

Steigt oder fällt das Gebäude vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. In Verbindung mit der Begrenzung auf eingeschossige Bauweise kann so zur Einbindung in das Landschaftsbild die Höhenentwicklung begrenzt werden. Darüber hinaus wurde unter dem Aspekt der geordneten städtebaulichen Entwicklung wie in der Nachbarschaft die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf Einfriedungen, Pergolen, Teppichklopfstangen, Müllboxen und Carports begrenzt. Das Baugebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzflächen. Um den Übergang zur freien Landschaft verträglich zu gestalten und die vorhandenen Gehölze zu sichern, wird ein 8 m breiter Streifen mit Bindungen für die Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt. Dadurch kann zur Entstehung einer 8 m breiten, dichten Hecke beigetragen werden, die einerseits Staub- und Sprühschutzfunktionen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen übernehmen und andererseits zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und mithin zur Kompensation des Eingriffes gem. § 8a BNatSchG dienen kann.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Der städtebauliche Entwurf (Bebauungsentwurf) enthält Straßenprofile für den weiteren Ausbau der festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Diese sind in Anlehnung an die EAE entwickelt und berücksichtigen durch die Führung und zukünftige Gestaltung gleichzeitig Gesichtspunkte der Verkehrsberuhigung. Die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im einzelnen werden bei der Realisierung mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange im einzelnen abgestimmt. Mit der Verkehrsübergabe wird die Widmung der neuen Straßen gem. § 6 (5) NStrG wirksam.

Für die öffentliche Straßenverkehrsfläche gilt:

Entlang der Erschließungsstraße ist je 10 lfdm Straße ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum (wie Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Erle, Vogelkirsche) zu pflanzen.

Am Ende des Wendehammers befindet sich ein ca. 5 m breiter Streifen mit zuerhaltenden Gehölzen. Durch ein Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB) wird dieser Gehölzbestand noch auf 8 m Breite verdichtet. Diese Maßnahmen werden mit der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und Staub- und Sprühschutzfunktionen gegenüber der Landwirtschaft begründet.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von Wohneinheiten : Parkplätzen 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 von 6 - 12 Jahren ist in weniger als 400 m Abstand eine Spielplatzfläche in ausreichender Größe in einem Teilbereich des benachbarten Baugebietes nördlich des "Texasweg" vorhanden.

- Ver und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie und Gasversorgung beabsichtigt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage Wesendorf vorgenommen. Oberflächenwasser sollte nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Gegebenenfalls könnten Regenwasserzisternen zur Sammlung dienen und das Wasser später zur Gartenbewässerung verwendet werden.

- Immissionsschutz

Der Abstand der Wohnbebauung (WA) zur östlich gelegenen Kläranlage beträgt 300 m bezogen auf die Mitte der Kläranlage und bezogen auf die Mitte des Umwälzbeckens 250 m. Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind im Bebauungsplan "Grieskamp II" 300 m vorgesehen. Zur Abmilderung von Immissionen und um eine optische Trennung zu bewirken, wurde eine dichte Randeingrünung festgesetzt und die Straßenverkehrsfläche mit dem erforderlichen Wendehammer bis an den Ostrand des Baugebietes geführt. Darüber hinaus ist überwiegend mit Winden aus Westen zu rechnen, so daß die Emissionen der Kläranlage vom Baugebiet weggetragen werden. Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Ver- und Entsorgungssicherheit einerseits und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse andererseits sowie des anhaltenden Wohnraumbedarfes wird ein weiterer Klärungsbedarf für erforderlich erachtet: Die als Baugebiete festgesetzten Flächen mit denen der Mindestabstand von 300 m zur Kläranlage unterschritten wird, werden vom Antrag auf Anzeige ausgenommen. Baugebiete, die einen Mindestabstand von 300 m zur Kläranlage einhalten, werden in der Regel als unproblematisch gesehen (vergl. auch Kapitel 1.2 Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes).

Südlich des Plangebietes befindet sich in einiger Entfernung die Zentrale Entsorgungsanlage Wesendorf (ZEW) des Landkreises Gifhorn, zu der auch eine Bauschuttdeponie, eine Hausmülldeponie und ein Kompostwerk gehören. Diese Anlagen können im Rahmen der genehmigten Grenzwerte Immissionen (Gerüche und Geräusche) verursachen und haben betriebsbedingten Charakter. Bei ordnungsgemäßem Betrieb der Anlage wird jedoch nicht mit Beeinträchtigungen gerechnet. In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, daß die Betriebsgenehmigung für die ZEW auf das wesentlich dichter an die Deponie gelegene Feriengebiet ausgerichtet ist. Insofern werden hier also keine Konflikte erwartet.

- Grünflächen

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind bei den beiden Verschwenkungen der Straßenführung je zwei gegenüberliegende öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auf diesen öffentlichen Grünflächen ist zur Straßenraumgestaltung je ein Baum (Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Erle, Vogelkirsche) zu pflanzen.

- Grünordnung / Landespflege

Die Fläche des Planwirkungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Westen befindet sich entlang des Demoorweges eine ca. 30 m lange und ca. 5 m breite Fläche mit zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern. Auch im Norden und Osten befinden sich solche an das Ackerland grenzende Flächen. Der besondere Schutz der Gehölze liegt sowohl in landespflegerischen als auch in ortsgestalterischen Gründen. Durch den Eingriff werden keine für Natur- und Landschaft außerordentlich wichtigen Flächen neu in Anspruch genommen sondern lediglich Ackerflächen. Der Eingriff wird als zulässig erachtet. Bei den zur Planung herangezogenen Bereichen handelt es sich im Umfang von ca. 1,31 ha um intensiv genutzte Ackerflächen. Dieser Biotoptyp wird in Anlehnung an die naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie mit der Wertstufe 3 bewertet. Darüber hinaus sind im Plangeltungsbereich ca. 0,09 ha raumbildende Feldgehölze vorhanden, die als Biotoptyp von allgemeiner Bedeutung mit der Wertstufe 2 eingestuft werden. Um dem Gebot zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen gem.

§ 8a BNatSchG Rechnung zu tragen, werden die vorhandenen Feldgehölze durch Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB gesichert. Ein Eingriff findet insofern nur auf rd. 1,31 ha der zur Planung herangezogenen Flächen statt.

Durch die Festsetzung allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und im Umfang von 0,17 ha öffentlicher Straßen wird eine maximale Versiegelung von rd. 0,54 ha ermöglicht. Durch die Erhaltung der vorhandenen Gehölze und die entstehenden Gartenflächen werden rd. 0,86 ha Grün- und Gartenflächen gesichert. 0,28 ha dieser Flächen werden mit Pflanzbindungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern belegt. Gegenüber dem Biotoptyp Acker stellt dies eine erhebliche Aufwertung des Zustandes von Natur und Landschaft dar.

Der zur Planung herangezogene ackerwirtschaftlich genutzte Bereich kann im Hinblick auf das Schutzgut Boden mit der Wertstufe 2 als von allgemeiner Bedeutung betrachtet werden. Durch einen Versiegelungsgrad von unter 50 %, der durch die Planfestsetzungen nur ermöglicht wird, wird hier kein Wertstufensprung erzeugt. Oberflächengewässer sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Für das Grundflächenwasser stellt sich die Situation wie beim Schutzgut Boden dar. Für das Schutzgut Luft ist sowohl vor als auch nach dem Eingriff im Hinblick auf den Natürlichkeitsgrad ein wenig beeinträchtigter Bereich der Wertstufe 2 festzustellen. Im Landschaftsbild stellen sich die Feldhecken als besonders bedeutend mit der Wertstufe 1 dar. Da sie durch die Planung gesichert werden, wird keine Wertstufenveränderung erfolgen. Der nördlich angrenzende Siedlungsrand des Baugebietes Grieskamp II weist keine Ortsrandeingrünung auf. Die zur Planung herangezogene ackerwirtschaftlich genutzte Fläche stellt sich als ausgeräumte Feldflur dar. Für diesen Bereich liegt die Wertstufe 3 vor. Durch die Planfestsetzungen wird am Südrand des Plangeltungsbereiches die Entstehung einer 8 m breiten Hecke gewährleistet, die zur Ortsrandeingrünung beiträgt. Insofern ist hier mit einer Verbesserung für das Landschaftsbild zu rechnen.

Um darüber hinaus zur Gestaltung des Ortsbildes beizutragen und eine Quartierungsdurchgrünung zu bewirken wurde festgesetzt, daß je angefangene 100 m² neu versiegelter Fläche ein heimischer, ortstypischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen ist. Durch diese Festsetzung wird für die Eingriffsverursacher (Bauherren) Eingriff und Ausgleich unmittelbar miteinander verknüpft.

Nach Abwägung öffentlicher und private Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft einerseits und des dringenden Wohnraumbedarfes insbesondere für ortsansässige andererseits erachtet die Gemeinde durch die gewählten Festsetzungen die Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG als erfüllt.

- Brandschutz

Zur Gewährleistung des Brandschutzes soll vor Beginn der Baumaßnahmen für die Erstellung der brandschutztechnischen Erschließungsanlagen der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn gehört und das Einvernehmen mit ihm hergestellt werden.

- Landwirtschaft

In unmittelbarer Nähe zum Plangeltungsbereich, auf den angrenzenden Flächen, wird intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben. Dabei ist es notwendig, daß der Demoorweg auch durch landwirtschaftliche Fahrzeuge mitbenutzt wird.

Die Emissionen durch die Nutzung des Demoorweges sind durch die Anwohner hinzunehmen. Zum Schutz vor den Emissionen der Landwirtschaft von den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist eine dichte heckenartige Eingrünung des Baugebietes festgesetzt.

1.4 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Ver- und Entsorgung

Am 15.10.1996 weist der UNTERHALTUNGSVERBAND ISE darauf hin, daß anfallendes Niederschlagswasser so abzuleiten ist, daß keine Überschreitung des natürlichen Abflusses in den Vorfluter gegeben ist.

Mit ihrem Schreiben vom 11.10.1996 teilt die DEUTSCHE TELEKOM mit, daß zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger der Planbereich der Deutschen Telekom, NL Göttingen, Ressort SuN Uelzen, Postfach 26 00, 29523 Uelzen mindestens 6 Monate vor Baubeginn zu informieren ist.

Der ENERGIEVERBAND WITTINGEN weist am 08.10.1996 darauf hin, daß mit den Erschließungsmaßnahmen für Strom und Gas erst begonnen werden kann, wenn das Baugebiet parzelliert und der Schmutz- und Regenwasserkanal fertiggestellt ist.

Der WASSERVERBAND GIFHORN teilt am 13.01.1997 mit, daß eine Trennkanalisation vorgesehen werden sollte. Oberflächenwasser sollte vor Ort versickert werden. Für die Sicherstellung der Bodenverhältnisse ist ein Bodengutachten erforderlich.

- Landwirtschaft

Das NIEDERSÄCHSISCHE LANDVOLK weist am 20.10.1996 darauf hin, daß der Plangeltungsbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zu auch weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt. Diese Flächen werden intensiv bewirtschaftet, so daß mit entsprechenden Emissionen zu rechnen ist. Der Demoorweg wird auch künftig für landwirtschaftliche Verkehre mitgenutzt.

- Altablagerungen

Mit seinem Schreiben vom 31.10.1996 weist der LANDKREIS GIFHORN darauf hin, daß bei Bodeneingriffen auftretende archäologische Denkmale einer der im niedersächsischen Denkmalschutzgesetz genannten Stellen bekanntzugeben sind.

Der KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST der Bezirksregierung Hannover teilt am 14.05.1997 mit, daß eine Bombardierung des Baugeländes nach Luftbildauswertung nicht besteht. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst umgehend zu benachrichtigen.

- Immissionsschutz

Am 25.10.1996 macht das STAATLICHE AMT FÜR WASSER UND ABFALL BRAUNSCHWEIG darauf aufmerksam, daß bei ungünstigen Wetterlagen mit Geruchsbeeinträchtigungen zu rechnen ist. Die 300 m zur Kläranlage Wesendorf werden unterschritten.

Die Samtgemeinde Wesendorf weist am 05.11.1996 darauf hin, daß die Kläranlage Wesendorf östlich des Plangebietes liegt und in der Region westliche Winde vorherrschen.

Am 20.10.1996 weist die WEHRBEREICHsverwaltung II darauf hin, daß hinsichtlich der Emissionen aus dem Übungs- und Ausbildungsbetrieb des Standortübungsplatzes und der Hammerstein Kaserne in ca. 1 km Entfernung zum Plangebiet Bestandsschutz besteht.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten 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 29.05.97

Zu den mir mit Schreiben vom 15.04.1997 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Land- und Forstwirtschaft

Ich weise darauf hin, daß die landwirtschaftlichen Interessen im Hinblick auf die künftige Mitbenutzung des Demoorweges zu berücksichtigen sind.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangelungsbereich wird auch künftig eine intensive landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgen.

Die hieraus resultierenden Emissionen sollten durch eine entsprechende Abgrenzung (Pflanzen von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Gehölzen) abgemildert werden.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen wird festgehalten. Es erfolgt ein besonderer Hinweis in der Begründung auf die Belange der Landwirtschaft.

Begründung:

Zum Schutz vor den Emissionen der Landwirtschaft von den benachbarten weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde bereits vor der öffentlichen Auslegung eine Pflanzbindung gem. § 9 (1) Ziff. 25 BauGB festgesetzt. Im Hinblick auf die weiterhin notwendige Mitbenutzung des Demoorweges durch die landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge und die damit verbundenen Emissionen wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen, um eine umfassende Information zu gewährleisten.

Abfallwirtschaftsamt

Aus Sicht der Müllabfuhr bestehen gegen vorliegenden B-Plan keine Bedenken. Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, daß sich südlich des Plangebietes die Zentrale Entsorgungsanlage Wesendorf (ZEW) des Landkreises Gifhorn befindet, zu der, neben immissionschutz-rechtlichen irrelevanten Nebenanlagen, auch eine Bauschuttdeponie, eine Hausmülldeponie und ein Kompostwerk gehören. Diese Anlagen können im Rahmen der genehmigten Grenzwerte Immissionen (Gerüche und Geräusche) verursachen und haben betriebsbedingten Charakter.

Die weiteren Träger öffentlicher Belange in meinem Hause haben weder Bedenken noch sind besondere Anregungen zu geben.

Beschluß:

Die Hinweise zur Nachbarschaft zur zentralen Entsorgungsanlage Wesendorf des Landkreises Gifhorn werden in der Begründung dargestellt.

Begründung:

Die Hinweise dienen der umfassenden Information bei der Realisierung und der allgemeinen Planungssicherheit.

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, Stellungnahme vom 28.05.97

Den o.a. Bebauungsplan bitte ich wegen der Nähe zum Klärwerk Wesendorf nicht zu realisieren.

Meine grundsätzlichen Bedenken habe ich bereits in meiner Stellungnahme -71 100 Ri/Ze vom 07.1996 - an das von Ihnen beauftragte Ingenieurbüro Dr.-Ing. W. Schwerdt ausführlich dargestellt.

Zwischenzeitlich hatte ich mehrmals Kontakt zu Herrn Six und Herrn Brehme (Fa. Rethmann), die für den Klärwerksbetrieb zuständig sind. Beide lehnen es ab, in zusätzliche Geruchsminderungsmaßnahmen zu investieren, die bei der Realisierung des o.a. B-Planes erforderlich werden würden.

Der B-Plan "Grieskamp III" darf also nicht realisiert werden, weil die Nutzer der geplanten Wohnhäuser mit starken Geruchsimmissionen zu rechnen hätten.

Mit Schreiben vom 07.10.1996 gab das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt folgende Stellungnahme ab:

Gegen den o.a. Bebauungsplanentwurf bestehen von hieraus grundsätzlich Bedenken.

Grundsätzlich können Nachbarschaftsbeschwerden wegen einer eventuellen Geruchsbelästigung von Klärwerken nur sicher ausgeschaltet werden, wenn zwischen der Wohnbebauung und dem Klärwerk - wie bisher - ein Mindestabstand von 300 m vorhanden ist. Steigender Wohnraumbedarf kann kein Grund sein, diesen Mindestabstand auf 250 m zu reduzieren (vgl. 2. Absatz auf Seite 3 der Begründung).

Ausnahmsweise könnte der Abstand auf unter 300 m verringert werden, wenn im Klärwerk geruchsmindernde Maßnahmen durchgeführt werden (z.B. Abdecken von Klärbecken, Einbau von Abluftfiltern usw.). Die Geruchssituation müßte hierzu zunächst bei sehr warmem Sommerwetter geprüft werden. Danach wären gemeinsam mit dem Kläranlagenbetreiber, Firma Rethmann, die Geruchsminderungsmaßnahmen abzusprechen.

Wenn Sie, bzw. die Gemeinde Wesendorf, an dem Bebauungsplanentwurf festhalten und selbigen, ohne auf den nächsten Sommer zu warten, weiter entwickeln wollen, empfehle ich, von einem Sachverständigen ein Prognosegutachten über die Geruchssituation in dem geplanten Wohngebiet bei warmem Sommerwetter anfertigen zu lassen und mir zur Abgabe einer weiteren Stellungnahme vorzulegen.

Ich bitte Sie, mich bei Gelegenheit über die von Ihnen geplante weitere Vorgehensweise zu informieren. Falls ich von Ihnen keine Nachricht erhalte, würde ich mich Ende **Juli 1997** nach Prüfung der Geruchssituation erneut zu dem o.a. Bebauungsplanentwurf äußern.

Beschluß:

Die Baugebietsfestsetzung wird bis zu einem Abstand von 300 m zur Kläranlage vom Antrag auf Anzeige ausgenommen.

Begründung:

Bedenken des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig bestehen gemäß Stellungnahme vom 07.10.1996 lediglich bei einer Unterschreitung des Mindestabstandes. Insofern wird dem Grunde nach an der Planung festgehalten und das Anzeigeverfahren für die unproblematischen Flächen eingeleitet. Für die darüberhinausgehenden Flächen besteht derzeit noch Klärungsbedarf zum weiteren Vorgehen.

Dieses Vorgehen wird seitens der Gemeinde als angemessen erachtet, da der größte Teil des Plangeltungsbereiches den Mindestabstand von 300 m zur Kläranlage einhält und in der Gemeinde nachwievordringende Nachfragen nach Bauland bestehen, allein um beispielsweise den Kindern Ortsansässiger zu ermöglichen, Wohnraum in Wesendorf zu finden. Weitergehende Forderungen werden nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander, unter besonderer Berücksichtigung der Belange gesunder Wohnverhältnisse einerseits und des dringenden Wohnraumbedarfs andererseits sowie der Ver- und Entsorgungssicherheit als zuweitgehend erachtet (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Energieverband Wittingen GmbH, Stellungnahme vom 30.04.97

Wir danken für die Überlassung der Planungsunterlagen.

Unserer Stellungnahme vom 08.10.1996 haben wir nichts hinzuzufügen.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen und der Begründung wird festgehalten.

Begründung:

Die Hinweise des Energieverband Wittingen wurden bereits vor der öffentlichen Auslegung in die Begründung übernommen.

Bez.Reg. Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme vom 14.05.97

Die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden ausgewertet.

Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung des Baugeländes. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen wird festgehalten. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung zum Vorgeben beim Auffinden von Landkampfmitteln.

Begründung:

Der Hinweis dient der allgemeinen Sicherheit.

SG Wesendorf örtlicher Zivilschutz, Stellungnahme vom 23.05.97

Unter Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teile ich Ihnen mit, daß sich gegenüber meiner Stellungnahme vom 05.11.1996 keine Änderungen ergeben haben.

Beschluß:

Die als Baugebiete festgesetzten Flächen mit denen der 300 m Abstand zur Kläranlage unterschritten wird, werden vom Antrag auf Anzeige ausgenommen.

Begründung:

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, ist ein Abstand von 300 m zur Kläranlage hinreichend. Für den überwiegenden Teilbereich des Plangeltungsbereiches bestehen daher diesbezüglich keine Bedenken. Insofern wird hier an der Planung ohne weiteren Klärungsbedarf festgehalten. Die Hinweise der Samtgemeinde wurden bereits vor der öffentlichen Auslegung in die Begründung aufgenommen.

Die Baugebiete, die näher an die Kläranlage heranreichen, werden wegen weiteren Klärungsbedarfes vom Antrag auf Anzeige ausgenommen.

**Rethmann, Entsorgungswirtschaft GmbH & Co.KG, Im Heidland 11,
38518 Gifhorn, Stellungnahme vom 09.12.96**

Vom Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig wurden wir darauf aufmerksam gemacht, daß es einen B-Plan Entwurf der Gemeinde Wesendorf "Grieskamp III" gibt.

Die Randbebauung soll bis auf 250 Meter an das Betriebsgrundstück der Kläranlage Wesendorf herangeführt werden. Daraus könnten Geruchsprobleme entstehen.

Sollten wir Umweltschutz- bzw. geruchsmindernde Maßnahmen vornehmen müssen, wäre u.E. eine Verständigung über die dadurch entstehende Kostensituation notwendig.

Beschluß:

Die als Baugebiete festgesetzten Flächen mit denen der Mindestabstand von 300 m zur Kläranlage unterschritten wird, werden vom Antrag auf Anzeige ausgenommen. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung.

Begründung:

Für die Flächen mit denen der 300 m Abstand zur Kläranlage unterschritten wird, besteht im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und hinsichtlich des weiteren Vorgehens weiterer Klärungsbedarf.

Baugebiete, die einen Mindestabstand von 300 m zur Kläranlage einhalten, werden in der Regel als unproblematisch gesehen. Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Ver- und Entsorgungssicherheit einerseits und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse andererseits sowie des anhaltenden Wohnraumbedarfes wird die gewählte Vorgehensweise als angemessen erachtet.

6.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 29.04.1997 bis 29.05.1997 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 08.07.1997... durch den Rat der Gemeinde Wesendorf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wesendorf, den 21.08.1997....

Driesner Driesner
(~~1.~~ stellvertr. Bürgermeister)



Butz
(Gemeindedirektor)