



## 1.0 ALLGEMEINES

---

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf <sup>1)</sup>. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluß an die Bundesstraße 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 landesplanerischen Zielvorgaben <sup>2)</sup> ist Wesendorf GRUNDZENTRUM. Damit hat sie der Sicherung des Arbeitsplatzangebotes, der Ausbildung usw. nachzukommen. Die Samtgemeinde Wesendorf gehört dem ländlichen Raum an. Sie grenzt im Süden unmittelbar an den Ordnungsraum Braunschweig.

Wesendorf hat gegenwärtig rd. 5.500 Einwohner.

## 1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE

---

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt. Sie ist die zweite Änderung des am ..... in Kraft getretenen Bebauungsplans. Die erste Änderung ist am ..... rechtskräftig geworden. Die erste Änderung berührt nicht den Geltungsbereich der zweiten Änderung.

## 1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

---

Die Aufstellung der vorliegenden Planänderung wird erforderlich, um Festsetzungen des Ursprungplans den aktuellen Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Die den Änderungsbereich umgebenden Grundstücke sind inzwischen alle bebaut.

## 1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

---

### - Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans sowie entsprechend der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplans beibehalten. Ebenso beibehalten wird das Maß der Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschosßflächenzahl von 0,35 und einer eingeschossigen offenen Bauweise.

Inhalt der Änderung ist die Verschiebung der Baugrenzen sowie die Aufhebung der Stellung baulicher Anlagen.

Mit diesen Änderungen soll eine bessere Ausnutzung der Grundstücke und somit eine größere Flexibilität bei der Bebauung erreicht werden.

---

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

<sup>2)</sup> vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 und Regionales Raumordnungsprogramm, Zweckverband Großraum Braunschweig. 1996

Aus diesem Grund wird auf die textliche Festsetzung, die Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließt, verzichtet. Darüber hinaus wird eine neue Festsetzung zur Begrenzung der Traufhöhe in den Plan aufgenommen, um eine Anpassung an die bisher entstandene Bebauung zu gewährleisten.

#### - Verkehrsflächen

##### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Änderung des Bebauungsplans hat für die Erschließung keine Auswirkungen. Die Straßen sind ausgebaut.

##### b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen worden. Erforderliche Stellplätze sind durch Garagen und Stellplätze im Zuge von Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

#### - Ver- und Entsorgung

Für das Baugebiet ist der Anschluß an die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Gas und elektrische Energie vorhanden. Abwasser wird durch den vorhandenen Kanal der Kläranlage Wesendorf zugeleitet.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

#### - Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr Wesendorf geklärt.

#### - Grünordnung/Landespflege

Das Baugebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Wesendorf und umfaßt ca. 0,3 ha.

Gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Art und Maß des Eingriffs werden für den Planungsbereich nicht geändert, so daß der Eingriff schon mit Inkrafttreten des Urplans zulässig war. Maßnahmen zum Ausgleich sind damit nicht erforderlich.

## 1.4 HINWEISE AUS DER SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

#### Ver- und Entsorgung

Der **Wasserverband Gifhorn** teilt in seiner Stellungnahme vom 20.10.2000 zum Thema Kanalbau folgendes mit:

Das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken ist zu versickern. Nur das Schmutzwasser darf an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden. Für die Entwässerung von Kellerräumen, die sich unterhalb der Rückstauenebene befinden, ist eine Hebeanlage von dem Grundstückseigentümer vorzuhalten. Eine Rückstausicherung reicht nicht aus, da gerade im Bereich "Henneicken" die Einstauzeiten im Kanalsystem sehr groß sein können.

### Kampfmittelgefahren

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen** teilt mit Schreiben vom 02.11.2000 mit, daß bei der Auswertung der vorhandenen Luftbilder Bodenverfärbungen im Planungsbereich (siehe Vermerk Kartenunterlage) festgestellt wurden.

Daher ist davon auszugehen, daß noch Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgeht. Aus Sicherheitsgründen wird eine Teilbereichssondierung empfohlen.

Für eine solche Gefahrenforschungsmäßnahme ist die Gefahrenabwehrbehörde zuständig (RdErl. d. MU vom 08.12.1995 – Nds MBI. Nr. 4/96, Seite 111). Ich bitte Sie daher, mit diesen Arbeiten eine geeignete Räumfirma zu beauftragen. Die in der Anlage aufgeführten Firmen haben in der Vergangenheit in Niedersachsen derartige Arbeiten fachlich qualifiziert ausgeführt. Es steht Ihnen jedoch frei, auch andere Fachfirmen, die über eine gewerbliche Genehmigung in der Kampfmittelbergung verfügen, zu beauftragen.

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

Von hier aus werden sie dann im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geräumt.

## 1.5 ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS

---

### - Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB fand als Auslegung bei der Gemeinde Wesendorf vom 19.10.2000 bis 27.10.2000 statt. Anregungen zum vorliegenden Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

### - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 13.10.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.11.2000 aufgefordert. Auch nach diesem Zeitpunkt eingegangene Stellungnahmen wurden bei der weiteren Überarbeitung der Planunterlagen mit berücksichtigt.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise führten zu Ergänzungen der Begründung und zu geringfügigen Korrekturen bzw. Ergänzungen des Plans.

### - Öffentliche Auslegungen

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 20.03.2001 bis zum 20.04.2001 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich von der stattfindenden Auslegung benachrichtigt.

Im Rahmen dieser Auslegung sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Bürgern eingegangen. Diese führten jedoch nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Plans bzw. Änderungen der Begründung.

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB gemacht. Teilweise führte dies, wie oben angeführt, zu Änderungen oder Ergänzungen in der Planung.

Über die Behandlung der Anregungen und Hinweise sowie die dazu erfolgte Abwägung und deren Ergebnis wurden die jeweiligen Einwender gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB entsprechend benachrichtigt.

**2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET**

---

**2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS**

---

für Grundstücke, die als Verkehrs-, öffentliche Grün- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (BauGB) geregelt (§ 24 BauGB).

**2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS**

---

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

**2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE**

---

Ein Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist nicht vorgesehen, da die neuen Bauflächen an einer bereits ausgebauten Straße liegen

**2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

---

- Umlegung <sup>3)</sup>
- Grenzregelung <sup>3)</sup>
- Enteignung <sup>3)</sup>

**3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

---

Der Gemeinde entstehen durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Kosten, da die Erschließungsstraße bereits besteht.

**4.0 VERFAHRENSVERMERK**

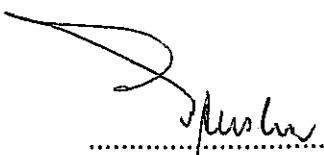
---

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gemäß § 3 (2) BauGB vom 20.03.2001 bis 20.04.2001 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 25.06.2001 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf beschlossen.

Wesendorf, den **30. Juli 01** .....

~~.....~~  
(Bürgermeister)

  
.....  
(Gemeindedirektor)

---

<sup>3)</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.