

Urschrift

Begründung

zum Bebauungsplan AM WALLBERG, Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf ¹⁾. 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.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben ²⁾ ist Wesendorf Grundzentrum. Die Samtgemeinde Wesendorf gehört dem ländlichen Raum an. Sie grenzt im Süden unmittelbar an den Ordnungsraum.

Neben der Sicherung des Arbeitsplatzangebotes, der Ausbildung usw. hat Wesendorf die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung".

Wesendorf hat gegenwärtig rd. 2.850 Einwohner.

1.1 Entwicklung des Plans/Rechtslage

Der o. g. Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der kontinuierliche Auf- und Ausbau des Grundzentrums im Hinblick auf seine Bedeutung für die Naherholung der Wohnbevölkerung und den Freizeitsport geregelt werden. Die Gemeinde Wesendorf konzentriert die zukünftige wohnbauliche Entwicklung innerhalb der Ortslage Wesendorf auf den Norden der bisher bebauten Ortslage. Dieser Bereich hat unter alternativen Standorten besondere Vorteile, da die übrigen Bereiche z. T. durch anderweitige Nutzungen (z. B. Truppenübungsplatz usw.) eingeengt werden, so daß damit eine günstige Zuordnung zwischen Wohnstandorten und Naherholungsflächen erreicht werden kann.

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

2) vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982 und Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Gifhorn 1982

Neben der Anordnung einer Wasserfläche, der Anlage eines Rundwanderweges, eines Grillplatzes, eines Rodelberges und einer Fläche für den Tennissport sollen Erschließungsverhältnisse geregelt werden und der Gesamtbereich unter Beachtung der natürlichen Voraussetzungen in das Landschaftsbild durch besondere Anpflanzungen eingeordnet werden.

1.3 Planinhalt/Begründung

- Sondergebiet

Im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung wird das Sondergebiet mit der besonderen Zweckwidmung für den Tennissport festgelegt. Es ist beabsichtigt, hier innerhalb der überbaubaren Flächen Möglichkeiten für die Errichtung einer Tennishalle und eines Klubheims in günstiger Nähe zu den Erschließungsanlagen zu treffen. Darüber hinaus sollen innerhalb des Sondergebietes Tennisplätze für den Sport im Freien angelegt werden.

Innerhalb des Sondergebietes befindet sich z. Zt. noch eine Erdölförderanlage. Für diese ist ein Schutzbereich mit einem Radius von 30 m eingetragen worden. Sofern die Erdölförderung hier zu einem Abschluß kommt, soll diese Fläche in die Gestaltung des Sondergebietes für den Tennissport einbezogen werden. Hier ist für die Dauer der Erdölförderung vom Bestandsschutz auszugehen.

Der Fläche für den Tennissport zugeordnet sind Stellplätze, die den Benutzern der zukünftigen Tennisanlagen zur Verfügung stehen.

Die Bauweise wird als OFFENE BAUWEISE festgesetzt. Den Belangen des Sports soll damit Rechnung getragen werden. Ebenso sollen damit aber auch die Gesichtspunkte der Einordnung in das Landschaftsgefüge Berücksichtigung finden, indem hier zu große Bauten vermieden werden sollen. Aus den gleichen Gründen wird die höchstzulässige Geschosshöhe auf II begrenzt.

Die Festsetzung der STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN wird mit dem Bezug zu den vorgesehenen Erschließungsanlagen ebenso begründet wie mit Gesichtspunkten der Einordnung in das Landschaftsgefüge.

- Grünflächen

Der überwiegende Teil des Planwirkungsbereichs wird als GRÜNFLÄCHEN festgesetzt. Dieses wird mit dem vorhandenen Landschaftscharakter ebenso begründet wie mit dem Planungsziel, hier eine Grünfläche der Zugänglichkeit für die Naherholung nutzbar zu machen. Dieses soll unter besonderer Beachtung der vorhandenen natürlichen Eigenart geschehen.

Insofern wurde die gesamte Fläche als PARKANLAGE festgelegt. Es handelt sich hier um den Übergang eines Landschaftsbereichs zwischen Wald- und Wiesenflächen. Diese sollen bei der Realisierung besondere Berücksichtigung finden.

Innerhalb der Grünfläche ist an besonderem Standort eine AUFSCHÜTTUNGSFLÄCHE festgelegt worden. Hier soll ein Rodelberg entstehen, der den Aushub aus der innerhalb des Planwirkungsbereichs vorgesehenen Wasserfläche aufnehmen soll. Er wird in die Grünordnung einbezogen.

Des weiteren ist innerhalb der Grünfläche ein besonderer Bereich festgesetzt für SPIEL- und GRILLPLATZ. Die besondere Festlegung dieser Nutzungen wird mit Gesichtspunkten der städtebaulichen Ordnung wie auch mit Sicherheitsgesichtspunkten begründet.

- Wasserflächen

Innerhalb des Planwirkungsbereichs ist eine zusammenhängende Wasserfläche geplant, um einerseits den Wert der Erholungslandschaft zu unterstützen, andererseits sollen durch diese Wasserfläche Voraussetzungen für die Gestaltung von Schilf und Uferzonen geschaffen werden. Dieses wird mit Gesichtspunkten der Landespflege begründet.

- Verkehrsflächen

Das durch den Planwirkungsbereich erfaßte Gebiet liegt westlich der K 7. Im Süden grenzt der vorhandene Verbindungsweg nach Westerholz an. Im Nordwesten des Planwirkungsbereichs besteht eine Zufahrt für Erdölförderzwecke. Diese Zufahrt soll für die Erschließung des Bereiches insofern genutzt werden, als hier für Besucher öffentliche Parkplätze angeboten werden und andererseits das SONDERGEBIET anfahrbar gemacht wird.

Für die Zeit der Erdölförderung wird dieser Anschluß an die K 7 weiterhin auch noch für Erdölzwecke benutzt werden. Das gilt insbesondere auch für den innerhalb des SONDERGEBIETES gelegenen Bereich, in dem eine Erdölförderpumpe installiert worden ist.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Innerhalb des Planwirkungsbereiches ist ein Kinderspielplatz festgesetzt worden, um den Erholungssuchenden hier im Zusammenhang mit dem Grillplatz auch Spielmöglichkeiten für Kinder zu eröffnen. Der Spielplatz ist nicht für zugeordnete Wohngebiete erforderlich, da innerhalb der im Norden der Ortslage vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung dem Wohngebiet selbst Kinderspielplätze zugeordnet werden.

- 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 Gasversorgung kann aus dem vorhandenen Mitteldrucknetz aufgebaut werden. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauen- de Kanalnetz zur Kläranlage Wesendorf vorgenommen. Diese wird nach den generellen Entwässerungsplanungen und Finanzplanungen im Jahre 1984 erweitert. Es wird somit sichergestellt, daß Anschluß des Baugebietes und Erweiterung des Entwässerungssystems aufeinander abgestimmt sind. Die Gemeinde plant, das Kanalnetz im Trennsystem auszuführen.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers kann durch örtliche Versickerung geschehen. Darüber hinaus ist beabsichtigt, innerhalb des Plangebietes das Oberflächenwasser innerhalb einer Teichanlage zu sammeln.

- Bauhöhenbeschränkung

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

- Landespflege

Das durch den Plangeltungsbereich erfaßte Gebiet liegt in der Übergangszone zwischen Kiefernbestand östlich der K 7 und Wiesen, die weiter nach Osten daran anschließen. Das Gelände wird von einer 50 kV-Freileitung, einer Gasmittel- druck- und Fernmeldeleitung gekreuzt. Nach Norden schließt an diesen Planwirkungsbereich ein ökologisch interessantes Gebiet an, in dem z. T. Erlenbruchwald vorhanden ist und sich im Laufe der Jahre durch stauende Nässe ein besonde- res Biotop herausgebildet hat.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der Bereich nörd- lich der vorhandenen Zufahrt zur K 7 und der nach Osten ver- längerten Wegeparzelle nicht erfaßt. Die Begründung dafür liegt in dem Erhalt dieses Naturraumes. Hier wird zukünftig ggf. am Rande des Kiefernbestandes lediglich ein Fußweg in Richtung auf das Wochenendhausgebiet "Hasenberg" in der Form eines Naturlehrpfades angeordnet; ansonsten soll der Natur- raum belassen werden, um Lebensgrundlagen für Tier- und Pflanzenwelt, die Vielfalt und Eigenart der Landschaft zu erhalten und zu sichern.

Die Anlage der Wasserfläche, von Wegen und des Rodelberges innerhalb des Planwirkungsbereiches sollen naturnah erfol- gen, um in diesem für die Naherholung zu erschließenden Be- reich eine dem Landschaftsbild und dem angrenzenden Naturraum angemessene Gestaltung zu erreichen und den Naturhaushalt so wenig als möglich zu beeinträchtigen. Vor der Anlage der Wasserfläche sind entsprechende Genehmigungen einzuholen. Der Landkreis Gifhorn als untere Naturschutzbehörde weist besonders darauf hin (vgl. Schreiben v. 14.02.1984), daß das o. g. angrenzende Feuchtgebiet zu schützen ist.

- 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 mind. 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.

Die erforderlichen ¹⁾ vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen, insbesondere die Schaffung von Löschwasserentnahmestellen, sind im Einzelfall mit dem Brandschutzprüfer abzustimmen. Die Feuerlöschrichtungen müssen je nach Ausbaustand des Planbereiches und der Inbetriebnahme der einzelnen Einrichtungen und baulichen Anlagen betriebsbereit zur Verfügung stehen.

Ein Überflurhydrant muß mind. zur Verfügung stehen, wenn die Tennishalle oder das Clubhaus in Betrieb genommen werden. Zusätzliche Hydranten sind im Planbereich wünschenswert. Die Standorte sollten festgelegt werden, wenn der genaue Verlauf der Wasserleitung bekannt ist. Zusätzliche Löschwasserentnahmestellen sind am Teich anzulegen:

- a) im Bereich des Tennisgeländes
- b) im Bereich des Grillplatzes.

Die Löschwasserentnahmestellen müssen zu ebener Erde liegen und jederzeit von Feuerwehrfahrzeugen leicht anfahrbar sein. Sollte bei der Inbetriebnahme des Tennisgeländes oder des Grillplatzes die Teichanlage noch nicht vorhanden sein, so muß für zusätzliche Löschwasserversorgung durch einen Feuerlöschteich oder durch einen Feuerlöschbrunnen gesorgt werden.

1.4 Hinweise der Träger öffentlicher Belange

- Denkmalpflege

Die Bezirksregierung (Denkmalpflege, Schreiben v. 01.02.1984) weist aus archäologischer Sicht auf folgendes hin:

Es ist nicht ausgeschlossen, daß sich in diesem Gebiet Urnenbestattungen befinden. Es wird deshalb darum gebeten, Erdarbeiten beim Institut für Denkmalpflege bekanntzugeben. Ebenfalls wird auf die Verpflichtung zur Fundmeldung beim IFD hingewiesen.

¹⁾ vgl. Schreiben des Landkreises Gifhorn v. 14.02.1984

- Abfallbeseitigung

Der Landkreis Gifhorn (Schreiben v. 14.02.1984) bittet sicherzustellen, daß die Wendemöglichkeit für die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr über den geplanten Parkplatz ständig offengehalten wird.

- Gesundheitswesen

Der Landkreis Gifhorn (Schreiben v. 14.02.1984) weist darauf hin, daß für Krankenwagen eine Zufahrt vorgesehen werden sollte, die möglichst nahe an die Sportstätten heranzuführen ist.

Die im B-Plan ausgewiesene Wasserfläche ist zum Baden nicht geeignet. Sollte dieser Teich evtl. zum Baden genutzt werden, wird auf die Richtlinien für Hygiene öffentlicher Badeanstalten gem. Runderlaß des MS vom 17.09.73 (Nds. MBl Nr. 45/1973) besonders hingewiesen.

- Naturschutz- und Landschaftspflege

Der Landkreis Gifhorn (Schreiben v. 14.02.1984) bittet zu beachten, daß bei Realisierung der geplanten Wasserflächen der Wasserhaushalt des angrenzenden Feuchtgebietes nicht beeinträchtigt werden darf. Im übrigen weist er darauf hin, daß für die Anlage der Wasserflächen gem. § 119 und § 128 des Nieders. Wassergesetzes (NWG) eine Genehmigung erforderlich ist.

- Verkehr (Schreiben des Landkreises Gifhorn v. 14.02.1984)

Die Zufahrtsstraße im nördlichen Planbereich ist in einer Breite von mind. 5,50 m auf einer Länge von mind. 50 m in Asphaltbauweise, Bauklasse V, herzustellen. Die Einmündungsradien sollen im Innenbogen mehr als 12 m betragen.

Bei Ausweitung des Erholungsgebietes und bei Verstärkung des Verkehrsaufkommens behält sich der Landkreis vor, im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße eine Linksabbiegespur zu fordern.

- Bergbau, Erdölförderung

Der Standort der Ölförderanlage muß im Bebauungsplan genau festgelegt werden. Ebenso der erforderliche Schutzbereich mit 30 m Radius.

Außerdem muß durch textliche Festsetzung geregelt werden, was innerhalb des Schutzbereiches zulässig bzw. unzulässig ist. Diese Regelung gilt nicht nur für den Zeitraum, in dem die Förderanlage noch in Betrieb ist, sondern auch für die Zeit danach. Auch stillgelegte Förderstellen müssen stets zugänglich gehalten werden (Schreiben des Landkreises Gifhorn v. 14.02.1984).

Beiderseits der Ölleitung (Schreiben des Bergamtes Celle ¹⁾ v. 10.02.1984) muß ein bebauungsfreier Schutzstreifen von 2 m Breite, Gesamtbreite 4 m, eingehalten werden. Um die frühere Sonde Wesendorf 1003 muß ein bebauungsfreier Schutzkreis, Radius 5 m, von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Auch eine Verringerung der Überdeckung der verfüllten Sonde, d. h. durch Erdabschiebungen und dergleichen, ist nicht zulässig. Die Bohrung wurde im Jahre 1957 verfüllt und mit einer Zementplatte 2,0 x 2,0 x 0,5 1,3 m unter Flur abgedeckt.

Es wird gebeten, die geplanten Anlagen unter Berücksichtigung der betrieblichen Anlagen der Texaco AG geringfügig zu ändern.

Der folgenden Stellungnahme der Deutschen Texaco AG hat das Bergamt noch hinzuzufügen, daß im Hinblick auf die beiden genannten Bohrungen und die zugehörigen Betriebsanlagen einschl. der Erdölleitung sowie die genannten Sicherheitsabstände und -maßnahmen die gleiche Auffassung vertreten wird, und das Bergamt bittet darum, dies im B-Plan entsprechend zu berücksichtigen.

- Landwirtschaft

Es wird darum gebeten (Schreiben der Landbauaußenstelle Braunschweig v. 30.01.1984), daß der land- und forstwirtschaftliche Verkehr auf dem nördlich im Plangebiet liegenden Wirtschaftsweg nicht beeinträchtigt wird.

Stromversorgung/Gasversorgung

Der Energieverband Wittingen weist mit Schreiben v. 20.01.1984 darauf hin, daß gemeinsam mit der 70-bar-Gas-HD-Leitung der Ferngas-Salzgitter GmbH die Mitteldruckschlußleitung für die Gasversorgung der Gemeinde Wesendorf verlegt ist. Die Gasleitungen kreuzen das Plangebiet in der südöstl. Ecke. Bei Bau- bzw. Bepflanzungsarbeiten wird gebeten, die erforderlichen Sicherheitsabstände nach den einschlägigen Vorschriften und Richtlinien einzuhalten. Ein Überbauen der Gasleitungen ist nicht zulässig. Der Abstand zwischen Gasleitung und See erscheint zu gering. Es wird gebeten, diesen Abstand zu erweitern. Eine Versorgung des Plangebietes mit Strom und Erdgas ist aus den vorhandenen Netzen möglich.

Die Landelektrizität GmbH teilt mit Schreiben v. 01.02.1984 mit: Beiderseits der eingezeichneten 110 kV-Leitung sind Sicherheitsabstände nach VDE-Abstimmungen einzuhalten. Es wird gebeten, Schutzstreifen von je 25,0 m Breite rechts und links der Leitungsachse im Plan einzutragen und in der Begründung in textlicher Form festzuhalten. Die Schutzstreifen werden im B-Plan eingetragen und in der Begründung ein besonderer Hinweis darauf vorgenommen.

¹⁾ vgl. auch Deutsche Texaco AG, Schreiben v. 01.02.1984

Die Ferngasleitung der Ferngas Salzgitter GmbH (Schreiben der Ferngas Salzgitter GmbH v. 20.02.1984) wird von dem Vorhaben betroffen. Im Zuge der Ferngasleitung ist ein Fernmeldekabel verlegt. Das Kabel ist Bestandteil der Ferngasleitung. Der bereits eingetragene Verlauf der Ferngasleitung wurde überprüft. Der korrekte Verlauf wurde in gelb in den Lageplan eingetragen und eine Kopie beigelegt. Außerdem wird noch der entsprechende Bestandsplan Nr. 8.77.71.111 der Ferngasleitung beigelegt, aus dem die genaue Lage und Erdüberdeckung der Ferngasleitung ersichtlich ist.

Für die Ferngasleitung besteht ein Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 10,0 m, und zwar 5,0 m beiderseits der Rohrleitungsachse. Die Leitungsrechte sind durch den Abschluß entsprechender Verträge bzw. im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten gesichert. Auf dem Schutzstreifen dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Betrieb oder den Bestand der Ferngasleitung gefährden. Bäume und Sträucher müssen einen seitlichen Abstand von 2,0 m zur Rohrleitungsachse haben. Innerhalb des Leitungsschutzstreifens verläuft im Abstand von rd. 2,5 m südlich der Ferngasleitung der Ferngas Salzgitter GmbH die MD-Gasleitung des Energieverbandes Wittingen. Es wird vorgeschlagen, den geplanten Grillplatz mit Schutzhütte und Feuerstelle um mind. 10,0 m in Richtung Süden zu verschieben. Die Böschungsoberkante der geplanten Wasserfläche muß mind. 5,0 m Abstand zur Ferngasleitung erhalten. Bei Einhaltung vorstehender Punkte werden keine weiteren Einwände gegen den B-Plan AM WALLBERG erhoben. Es wird gebeten, über den weiteren Fortgang die Ferngas Salzgitter GmbH rechtzeitig zu informieren.

Polizei

Es sollte berücksichtigt werden (Polizeiabschnitt Gifhorn, Schreiben v. 24.01.1984), daß Stellflächen für Zweiräder, hier speziell Fahrräder, in ausreichender Anzahl geschaffen werden. Die Zuwegung zum Baugebiet für Radfahrer und Fußgänger ist bereits durch den vorhandenen Geh-, Radweg entlang der K 7 vorhanden.

1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Zum Planverfahren gem. § 2a (6) BBauG sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Wesendorf hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis der Abwägung ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

Landkreis GF
30.04.84

Gegen den B-Planentwurf habe ich keine Bedenken, wenn die in meinem Schreiben v. 14.02.1984 vorgebrachten Anregungen Berücksichtigung finden werden. Insbesondere bitte ich zu beachten, daß durch die Schaffung der vorgesehenen Wasserfläche keine nachteiligen Auswirkungen auf das angrenzende schützenswerte Feuchtgebiet eintreten dürfen. Die Schaffung dieser Wasserfläche setzt eine Planfeststellung oder Plangenehmigung nach den §§ 119 ff. des Nds. Wassergesetzes voraus.

Die vom Landkreis zu 2 (5) BBauG vorgebrachten Anregungen waren bei der öffentlich ausgelegten Planfassung bereits berücksichtigt worden. Die hier nun vorgebrachten Anregungen und Hinweise, daß die Schaffung der vorgesehenen Wasserfläche keine nachteiligen Auswirkungen auf das angrenzende schützenswerte Feuchtgebiet hervorrufen darf, wird dahingehend behandelt, daß auch die Gemeinde eine Beeinträchtigung nicht wünscht und daß eine weitergehende Berücksichtigung dieser Stellungnahme bei der tatsächlichen Herstellung (Schaffung der Wasserfläche) Beachtung findet, insbesondere insofern, als die Herrichtung der Wasserfläche eine Planfeststellung bzw. eine Plangenehmigung nach dem Nds. Wassergesetz voraussetzt, so daß damit die hier vorgetragenen Anregungen bei der Realisierung zu beachten sind. Ein besonderer Hinweis erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan.

Wasserverband
GF 02.04.84

keine Bedenken
Da der Verband plant, die Hauptversorgungsleitung parallel zur Kreisstraße zu verlegen, bietet es sich an, im Geltungsbereich des B-Plans diese auf der Zufahrt zur Erdölpumpe, wie im beiliegenden Plan dargestellt, zu verlegen.
Der Verband bittet um Zuweisung eines Leitungsrechtes.

16.04.84

Durch geänderte Planung ist das beantragte Leitungsrecht nicht mehr notwendig; wir ziehen unseren Antrag hiermit zurück.

Die Gemeinde Wesendorf ist Grundeigentümerin, so daß sie mit dem Wasserverband, unabhängig auch von Leitungsrechten, einvernehmliche Regelungen herbeiführen wird insbesondere auch dadurch, daß die Erschließungen zu dem vorhandenen Erdölsondenplatz eine Veränderung der zunächst vorgesehenen Erschließungsverhältnisse erforderlich machte. Hier sind ausreichend Flächen auch für die Zwecke des Wasserverbandes Gifhorn gegeben. Darüber hinausgehend wird die Gemeinde mit dem Wasserverband einvernehmlich die Realisierung betreiben.

Landbauaußen-
stelle BS
07.05.84

Die öffentliche Auslegung des o. g. Bebauungsplans haben wir zur Kenntnis genommen. Zu dem Vorhaben äußerten wir uns bereits am 30.01.1984. Inzwischen wurden Planänderungen vorgenommen. Von diesen werden jedoch landwirtschaftliche Belange nicht berührt. Wir sind daher weiterhin mit dem Planentwurf im Grundsatz einverstanden. Unsere vorgebrachten Anregungen bitten wir jedoch zu beachten.

(In der Stellungnahme gem. § 2 (5) BBauG hatte die Landwirtschaftskammer geäußert:

keine wesentlichen Bedenken

Es wird aber darum gebeten, daß der land- und forstwirtschaftliche Verkehr auf dem nördlich im Plangebiet liegenden Wirtschaftsweg nicht beeinträchtigt wird.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen ist gesichert und wird auch im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern bei der Realisierung geregelt.

Ferner wird auf den im nordöstlichen Planbereich angrenzenden Graben hingewiesen. Auch sollte er an dieser Stelle durch die Baumaßnahmen bzw. evtl. Einleitungen in seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden.)

Staatl. Forst-
amt Sprakensehl
04.05.84

Beeinträchtigungen sind nicht beabsichtigt.

Für Veränderungen der Wasserwirtschaft sind in diesem Bereich besondere Genehmigungen nach dem Nds. Wasserwirtschaftsgesetz vor Realisierung erforderlich. Darauf hatte auch bereits der Landkreis Gifhorn hingewiesen.

Aufgrund der mir mit o. g. Schreiben vorgelegten Planungsunterlagen ergeben sich für meine Stellungnahme keine neuen Gesichtspunkte.

Mein Schreiben v. 15.02.1984 behält weiterhin Gültigkeit.

(In der Stellungnahme gem. § 2 (5) BBauG hatte das Staatl. Forstamt geäußert:

Aus der Sicht des Beratungsforstamtes und des Waldbrandbeauftragten für den Landkreis Gifhorn kann ich dem geplanten Bauvorhaben z. Zt. nicht zustimmen. Der mir vorliegende F-Plan trifft keine Festsetzungen für den Bereich des o. g. Bebauungsplans. Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie mir mitteilen könnten, ob der F-Plan zwischenzeitlich geändert worden ist.

Grundsätzlich ist zu dem Vorhaben zu bemerken, daß hier außerhalb der Ortslage eine erhaltenswerte Wald- und Moorfläche durch Planungen der öffentlichen Hand in Anspruch genommen wird. In einem Gebiet mit geringem Waldanteil und ungünstiger Wald-Feld-Verteilung ist das ausgesprochen negativ zu beurteilen, da Umwandlungsanträge von Privatpersonen in der Regel abschlägig beschieden werden.

Die beabsichtigte Erhaltung des Erlebruchwaldes nördlich des Planbereiches wird in der Praxis kaum zu realisieren sein.

Nicht zu vernachlässigen ist auch das Problem des Feuerschutzes und der Waldbrandvorsorge. Die angrenzenden Kiefernwaldungen sind extrem waldbrandgefährdet; fahrlässige Brandstiftungen sind bei starkem Besucherdruck nicht auszuschließen. Bei Waldbränden müssen die errichteten baulichen Anlagen geschützt werden; dadurch werden zahlreiche Löschkräfte gebunden, die für die Waldbrandbekämpfung dann nicht mehr zur Verfügung stehen.)

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.
Begründung:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf weist in dem frag-

lichen Bereich "Sondergebiet" mit besonderen Freizeitnutzungen aus. Insofern ist der B-Plan aus der wirksamen Fassung des F-Plans entwickelt.

Die Gemeinde hat mit Rücksicht auf die hier vorgetragenen Belange der Natur- und Landespflege den ursprünglich vorgesehenen Plan wesentlich verändert und betreibt die Freizeitplanungen nur im südlichen Teilbereich, während die im Norden anschließenden Wald- und Moorflächen erhalten bleiben und insbesondere auch der Erlenbruchwald erhalten wird. Darauf sind die nun erheblich geänderten Planungen ausgerichtet. Im übrigen geht die Gemeinde davon aus (vgl. auch Stellungnahme Landkreis Gifhorn), daß für die Anlage der Wasserfläche besondere Genehmigungen erforderlich sind, bei denen die hier vorgetragenen Belange weiter zu durchleuchten sind.

Zur Frage des Brandschutzes wurden besondere Angaben in dem für die öffentliche Auslegung vorgesehenen Planverfahren aufgrund dieser Stellungnahme in der Begründung berücksichtigt bzw. werden vor Baubeginn die brandschutztechnischen Maßnahmen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Durch die Anlage einer Wasserfläche im Planwirkungsbereich werden neben den technischen Vorkehrungen für den Feuerschutz auch die natürlichen Voraussetzungen wesentlich erweitert.

Unter Berücksichtigung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes, der Belange der Siedlungsentwicklung, der Erholungsnutzung, des Sports, der Wasserwirtschaft, des Umweltschutzes, der Erschließung und Versorgung werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG).

Deutsche Texaco
24.04.84

Als Anlage übersenden wir eine Kopie unseres Schreibens an die Gemeinde Wesendorf zur Kenntnisnahme.

Die uns übersandten Unterlagen erhalten Sie hiermit zurück.

(In dem angegebenen Schreiben handelt es sich um die Stellungnahme gem. § 2 (5) BBauG v. 01.02.84. Dort hatte die Texaco folgendes mitgeteilt:

In den Plan haben wir unsere vertraglich genutzte Fläche (rot ausgezogene Linie) und den Ansatzpunkt der Fördersonde Wesendorf 2002 eingezeichnet. Auf diese Flächenausdehnung müssen wir aufgrund möglicher Tertiärmaßnahmen weiterhin bestehen. Die zugehörigen Betriebsanlagen sowie Ölleitung und E-Kabel sind ebenfalls eingezeichnet. Beiderseits der Ölleitung muß ein bebauungsfreier Schutzstreifen von 2 m, Gesamtbreite 4 m, eingehalten werden.

Um die frühere Sonde Wesendorf 1003 muß ein bebauungsfreier Schutzkreis, Radius 5 m, von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Auch eine Verringerung der Überdeckung der verfüllten Sonde, d. h. durch Erdabschiebungen und dergleichen, ist nicht zulässig. Die Bohrung wurde im Jahre 1957 verfüllt und mit einer Zementplatte 2,0 x 2,0 x 0,5 1,3 m unter Flur abgedeckt.

Wir bitten Sie, die geplanten Anlagen unter Berücksichtigung unserer betrieblichen Anlagen geringfügig zu ändern.)

Die in der öffentlich ausgelegten Planfassung getroffenen Festsetzungen werden beibehalten. Die Belange der Deutschen Texaco AG sind im Plan dadurch berücksichtigt worden, daß die entsprechenden Freihaltezonen um den Erdölsondenplatz Berücksichtigung gefunden haben. Auch die für vorhandene Bohrungen eingetragenen Schutzradien sind im Plan vermerkt. Darüber hinaus sind Hinweise auf die Anlagen der Deutschen Texaco AG in der Begründung zum B-Plan enthalten. Weitergehende Regelungen werden unter Gesichtspunkten der Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander als zu weitgehend angesehen. Insofern werden die Planfestsetzungen beibehalten. Unter Berücksichtigung der Belange der Gemeindeentwicklung, des Sports, der Freizeitnutzung, der Grünordnung, der Erschließung, der bergbaulichen Belange werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG).

Polizeiab-
schnitt GF
16.04.84

keine Bedenken

Auf die am 24.01.1984 gem. § 2 (5) BBauG abgegebene Stellungnahme wird verwiesen.

Die Stellungnahme gem. § 2 (5) BBauG war in die öffentlich ausgelegte Planfassung eingeflossen. Die weitergehenden Belange der Polizei werden einvernehmlich bei der Realisierung abgestimmt, so daß die Verkehrsanlagen im Einvernehmen mit dem Polizeiabschnitt bei der Realisierung ausgeführt werden.

Landelektrizität GmbH
17.04.84

keine Bedenken

Unter unserer Hochspannungsleitung ist im Bebauungsplanentwurf eine Fußgänger-Holzbrücke über den Seearm geplant. Bevor diese Brücke dort gebaut werden kann, muß ein Gespräch über die Ausführung mit unserer Betriebsabteilung geführt werden, damit der in den VDE-Bestimmungen vorgeschriebene Abstand eingehalten wird.

Auf diese Stellungnahme erfolgt ein Hinweis in der Begründung zum B-Plan. Vor dem Bau einer Fußgänger-Holzbrücke werden die hier angeregten Abstimmungen mit der Landelektrizität vorgenommen und einvernehmliche Regelungen für die Realisierung herbeigeführt.

DRITTE:

und für Umwelt-
nd Naturschutz
07.05.84

Der Bund lehnt den o. g. B-Plan ab.

Allgemeine Begründung:

Wir halten es für eine Verirrung menschlichen Denkens, ein bereits vorhandenes, natürliches Naherholungsgebiet durch massive menschliche Eingriffe in ein künstliches verwandeln zu wollen.

Spezielle Begründung:

Der ökologisch hochwertige Erlenbruchwald wird zerstört werden. Dadurch, daß man entgegen der ursprünglichen Planung das Gebiet ein wenig nach Süden verlagert, wird keine Gewähr gegeben, daß der Erlenbruchwald nicht trocken fällt. Die geplante künstliche Seefläche wird mit Sicherheit den Grundwasserstand beeinflussen und damit das natürliche Feuchtgebiet zerstören. Die aus guten Gründen vom Landkreis Gifhorn als Unterer Naturschutzbehörde vorgetragene Bitte, "daß bei der Realisierung der geplanten Wasserflächen der Wasserhaushalt des angrenzenden Feuchtgebietes nicht beeinträchtigt werden darf", mit der Bemerkung beiseite zu schieben, daß dies nicht beabsichtigt sei, ist mehr als seltsam und zeugt von Gewissenlosigkeit im Umgang mit der uns anvertrauten Schöpfung, die in der heutigen Umweltsituation durch nichts mehr zu entschuldigen ist.

Wir empfinden es als peinlich, daß Sie in der öffentlich ausliegenden "Begründung zum B-Plan Am Wallberg" unter Punkt.1.4 (S. 5 - 8) dem interessierten Bürger, der sich seine eigene Meinung bilden will, die massiven Bedenken des Staatlichen Forstamtes Sprakensehl vorenthalten haben.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Gemeinde hat mit Rücksicht auf die hier vorgetragenen Belange der Natur- und Landespflege den ursprünglich vorgesehenen Plan wesentlich verändert und betreibt die Freizeitplanungen nur im südlichen Teilbereich, während die im Norden anschließenden Wald- und Moorflächen erhalten bleiben und insbesondere auch der Erlenbruchwald erhalten wird. Darauf sind die nun erheblich geänderten Planungen ausgerichtet. Im übrigen geht die Gemeinde davon aus (vgl. auch Stellungnahme des Landkreises Gifhorn), daß für die Anlage der Wasserfläche besondere Genehmigungen erforderlich sind, bei denen die hier vorgetragenen Belange

weiter zu durchleuchten sind.

Die Erhaltung des Erlenbruchwaldes ist ebenso Absicht der Gemeinde. Die Realisierung der Wasserfläche (Seefläche) ist dabei nach dem wasserwirtschaftlichen Genehmigungsverfahren, insbesondere auch im Hinblick auf die Erhaltung des Grundwasserstandes und die Erhaltung des natürlichen Feuchtgebietes weiter zu durchleuchten. Sofern sich das Erfordernis ergibt, die Wasserfläche zu verändern bzw. zu reduzieren, sind dafür die Möglichkeiten gegeben, da innerhalb der als Wasserflächen festgesetzten Bereiche keine anderen Nutzungen zulässig sind. Bei der Realisierung des B-Plans kann in diesem Sinn auch eine weitere Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen, so daß die hier vorgetragenen Anregungen, den Wasserhaushalt des angrenzenden Feuchtgebietes nicht zu beeinträchtigen, zu berücksichtigen sind. Der Vorhalt, die Bedenken des Staatlichen Forstamtes Sprakensehl sei nicht in die Begründung und Planung eingeflossen, trifft in dieser Form nicht zu. Sie waren sehr wohl Gegenstand der weiteren Planüberlegungen und werden aufgrund der erneuten Stellungnahme des Staatlichen Forstamtes ebenso auch in die ergänzenden Gründe zu der Begründung zum B-Plan übernommen.

Unter Berücksichtigung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes, der Belange der Siedlungsentwicklung, der Erholungsnutzung, des Sports, der Wasserwirtschaft, des Umweltschutzes, der Erschließung und Versorgung werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG).

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem.
§ 2a (6) BBauG vom 02.04.84
bis 03.05.84

öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung
am 0.6.06.84

durch den Rat der Gemeinde Wesendorf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wesendorf, den 0.2.07.84

Welling
.....
(Bürgermeister)

Stelzer
.....
(Gemeindedirektor)