

Die Auflage der Anzeigenverfügung ist in dieser Fassung enthalten  
wirksame Fassung 12/90

Begründung  
zum Bebauungsplan "Schanzenfeld IV, 1. teilweise Änderung"  
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. Er ist zugleich die 1. teilweise Änderung des Bebauungsplans "Schanzenfeld IV".

## 1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

---

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird gegenüber der wirksamen Planfassung eine teilweise Änderung durchgeführt. Die teilweise Änderung bezieht sich auf den Geltungsbereich der Urfassung des Plans, mit Ausnahme einer im Westen gelegenen Teilfläche, die bereits bebaut ist und für die Regelungen dieser Bebauungsplanänderungen nicht anstehen. Mit der Bebauungsplanänderung werden die ursprünglich getroffenen Festsetzungen auf die heutigen Bedürfnisse zuge-

- 
- 1) vgl. § 4 des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Gifhorn vom 27. November 1973  
2) vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982 und Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Gifhorn

schnitten. Die Art der Nutzung soll einem ländlichen Zentralort entsprechend als Allgemeines Wohngebiet festgelegt werden. Die höchst zulässige Geschossigkeit soll als Regelungsinstrument gegenüber bisher als zwingend festgesetzten Geschossen eingeführt werden, da für eine dreigeschossige Bebauung kein Bedarf mehr besteht. Gegenüber der wirksamen Planfassung wird die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen in den Plan übernommen, um damit die Regelungen auch im Hinblick auf die Gestaltung der Straßenräume und des Ortsbildes in diesem Teilbereich zu erfassen. Weitere Veränderungen beziehen sich darauf, daß gegenüber der wirksamen Planfassung nunmehr die Profilgestaltungen der Straßen (Wendehammer, Längsparkplätze) dem geänderten Baukonzept entsprechend angepaßt werden. Insofern werden auch die bisherigen Festsetzungen für Gemeinschaftsstellplätze aufgegeben. Davon auszugehen ist, daß im wesentlichen das Baugebiet nunmehr als Einfamilienhausbaugebiet, wie in der Umgebung auch vorhanden, genutzt werden wird.

### 1.3 Planinhalt/Begründung

#### - Baugebiet (Wohngebiet)

Mit Rücksicht auf die Lage im Ortsgefüge und die Lage zu den umgebenden Nutzungen und im Hinblick auf die zu erwartende tatsächliche Wohnnutzung eines Baugebietes im ländlichen Bereich, wird das Baugebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. BauNVO festgesetzt. Dies wird in besonderer Weise mit den Erfordernissen des Wohngebietes im ländlichen Raum begründet. Die Ausnutzbarkeit wird nach den vorgesehenen Zwecken bzw. unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen für die vorgesehenen Bauweisen festgesetzt. Dabei wird in den Plan die Regelung aufgenommen, daß die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze zwischen Ein- und Dreigeschosse festgelegt wird. Diese Regelung wird deshalb so gewählt, da in der wirksamen Planfassung z.T. die Dreigeschossigkeit zwingend vorgeschrieben war, die Gemeinde auf diese Weise vermeiden will, daß Entschädigungsansprüche aus der Planänderung hergeleitet werden können. Sie geht allerdings davon aus, daß dieses Baugebiet nach den heutigen Bedürfnissen überwiegend als Einfamilienhausgebiet genutzt wird, wie dieses in der Umgebung bereits vorhanden ist. Die Bauweise war in der Urfassung des Bebauungsplans nicht festgelegt. Hier wird nunmehr die offene Bauweise festgelegt, um zum einen den vorhandenen Baubestand im Süden der Schillerstraße zu erfassen und andererseits durch die Festlegung der offenen Bauweise einen Spielraum bei der Entwicklung der zu erwartenden Einfamilienhausbebauung zu geben. Andererseits soll durch die Festsetzung der offenen Bauweise erreicht werden, daß wesentliche Anteile an nicht überbauten Grundstücksflächen zukünftig das Orts- und Landschaftsbild wesentlich bestimmen werden. Die Regelungen für Grund- und Geschößflächenzahlen sind aus

der wirksamen Planfassung übernommen und werden damit begründet, daß hier Entschädigungsansprüche vermieden werden sollen, auch wenn davon auszugehen ist, daß dieses Baugebiet in Zukunft nun als Einfamilienhausgebiet genutzt werden wird, so daß dafür die Ausnutzbarkeiten zunächst als zu hoch erscheinen. Sofern z.B. im Anschluß an die vorhandenen dreigeschossigen Bauten eine ähnlich konzipierte Bauausführung von den Grundstückseigentümern gewünscht wird, so sind die Regelungen dieser Planänderung auch darauf abgestellt. Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen soll die Ausrichtung der Bauten auf die zugehörigen Straßenteile gewährleisten und wird mit Gesichtspunkten der geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet, dieses um so mehr als nunmehr zukünftig voraussichtlich eine wesentlich größere Anzahl von Einzelgebäuden das Straßen- und Ortsbild in diesem Teilbereich bestimmen werden.

#### - Verkehrsflächen

##### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Flächen für Straßen sind auf die vorhandenen Straßenprofile im wesentlichen ausgerichtet. Dort wo bisher keine Bebauungen vorgenommen worden waren, werden insbesondere öffentliche Parkplätze aufgegeben, da diese in diesem Ausmaß bei zukünftig zu erwartender Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich werden. Sofern in diesem Teilbereich dennoch mehrgeschossige Bauten entstehen sollten, wie auch diese Planänderung es generell zuläßt, wären im Rahmen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nach heutigen Gesichtspunkten ausreichend Flächen auch für die Unterbringung für ruhenden Verkehr gegeben. Wenn z.B. diese Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne der EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen) entwickelt und ausgebaut werden. Die Reduzierung der bisher festgesetzten Fläche für den Wendepunkt und anschließende Parkplatzflächen wird mit dem geänderten Baukonzept begründet und damit das nach neueren Gesichtspunkten des Ausbaus von Straßen ein Wenderadius dieser Dimensionierung für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausreichen wird. Darüber hinaus ist über die Schillerstraße nach den besonderen vorgesehenen Ausbauplanungen aus diesem Wendekreis nach Norden eine Wegeführung vorgesehen.

#### b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von Wohneinheiten ; Parkplätze unter Berücksichtigung des veränderten Bebauungskonzeptes von rd. 2 : 1 Rechnung getragen. Bei weiteren Bedarf sind durch die besonderen Ausbaumaßnahmen (verkehrsberuhigt) weitere Parkplätze bei der Realisierung zu berücksichtigen. Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Im Bereich der vorhandenen mehrgeschossigen Bauten südlich der Schillerstraße wird die Stellplatzfläche aus der wirksamen Planfassung übernommen. Sie wird allerdings nicht als Gemeinschaftsstellfläche bezeichnet, um eine größere Flexibilität in der Ausnutzung dieser Flächen zu gewährleisten. Ansonsten wird auf die Ausweisung von Gemeinschaftsstellflächen in diesem Planbereich verzichtet, da von geänderten Bebauungskonzepten auszugehen ist (Einfamilienhausbebauung).

#### - 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 mehrgeschossige Bauten sind nach den Regelungen der Nds. Bauordnung Kleinkinderspielplätze auf den Grundstücken anzulegen. Für Kinder (6 - 12 Jahre) wird im Zusammenhang mit dem Aufbau des Gebietes und der Grünordnung in verkehrssicherer Lage ein Spielplatz in ausreichender Größe festgesetzt. Die Einbindung in das Landschaftsbild ist im Rahmen der Ausbauplanungen beabsichtigt. Gleichzeitig sind durch Anpflanzungen und ggf. Anwallung Nachbarbelange zu beachten.

#### - 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. auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage Wesendorf vorgenommen. Diese würde 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.

Für die Beseitigung des Oberflächenwassers wird grundsätzlich örtliche Versickerung auch empfohlen. Die Gemeinde/Samtgemeinde läßt z.Zt. durch ein Ingenieurbüro einen hydraulischen Nachweis über die schadlose Abführung des Oberflächenwassers anfertigen. Dieser wird den wasserwirtschaftlichen Maßnahmen zugrunde gelegt.

Zur Durchführung der Abfallbeseitigung sind die Fahrwege durch die bisher vorgenommenen Verkehrsplanungen ausreichend dimensioniert. Bei einem zukünftigen verkehrsberuhigten Ausbau auch in Teilen mit Fahrwegen von 5,50 m Breite und Wendehämmern ( $R = 18 \text{ m}$ ), werden geeignete Regelungen auch für das Befahren der Müllfahrzeuge bei den Ausbauplanungen berücksichtigt. Z.T. sind die beweglichen Müllbehälter an den Abfuhrtagen an die befahrbare Straße zu stellen; sie sind nach erfolgter Abfuhr aus dem öffentlichen Straßenraum auf die Grundstücke zurückzubringen.

#### - Landespflege

Bei dem Baugebiet handelt es sich um eine innerörtliche Baufläche innerhalb des Siedlungsgebietes des Zentralortes Wesendorf. Besondere landschaftliche Belange sind innerhalb des Baugebietes kaum zu berücksichtigen. Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes geht die Gemeinde von dem ursprünglich gefaßten Konzept, daß im wesentlichen auf Belange der Bundeswehr abgestimmt war, hier mehrgeschossige Bauten zu errichten ab und setzt den in der Umgebung vorhandenen Siedlungscharakter einer Bebauung mit Einfamilienhäuser fort. Dadurch wird zukünftig ein wesentlicher Anteil der Grundstücksflächen nicht überbaut werden und als private Gartenanlagen genutzt werden. Durch diese Baugestaltung soll ein wesentlicher Beitrag zur Gestaltung des Ortsbildes geleistet werden. Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde in den weiteren Ausbaumaßnahmen der Erschließungsstraßen Straßenbäume zu pflanzen bzw. für eine angemessene Begrünung im Straßenraum zu sorgen. Darüber hinaus befindet sich in diesem Baugebiet ein öffentlicher Kinderspielplatz, der geeignet durch standortgerechte Bäume und Sträucher in das Grünordnungssystem der Gemeinde eingefügt wird. Dabei ist bei dem Spielplatz insbesondere wegen der Gefahren für Kinder darauf zu achten, daß keine giftigen Pflanzen Verwendung finden.

#### - 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 brand-  
schutztechnischen Erschließungsanlagen ist der Brand-  
schutzprüfer des Landkreises Gifhorn zu hören bzw. das  
Einvernehmen mit ihm herzustellen.

- Bergbau

Innerhalb des Baugebietes, im westlichen Teil, liegt die  
Fehlbohrung "Wesendorf 56". Innerhalb des Schutzkreises von  
5,0 m Radius sind keine baulichen Anlagen zulässig. Zur Ver-  
deutlichung dieser Vorschrift wird im Bebauungsplan eine  
textliche Festsetzung getroffen.

1.4 Hinweise aus der Sicht der Fachbehörden und anderer Aufga-  
benträger

---

- Bergbau

Das Bergamt Celle (Schreiben v. 28.08.1984) und die Deut-  
sche Texaco (Schreiben v. 21.08.1984) teilen mit, daß im  
Bereich des B-Plans die Fehlbohrung "Wesendorf 56" im  
Jahre 1950 abgeteuft, teilweise entrohrt und verfüllt wur-  
de. Die Rohre wurden ca. 1,0 m unter Erdoberfläche abge-  
schnitten und mit 1,0 x 1,0 m Zementplatte abgedeckt. Der  
Schutzkreis um verfüllte Bohrungen beträgt 5 m Radius. Die  
Abdeckplatte darf auch durch andere Baumaßnahmen (Planie-  
rungen, Leitungsverlegungen, Klärgruben etc.) nicht be-  
schädigt werden.

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 Ver-  
bindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.  
Der Rat der Gemeinde Wesendorf hat diese Stellungnahmen ge-  
prüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis  
der Abwägung ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungs-  
plan eingeflossen:

Wasserwirt-  
schaftsamt BS  
06.03.85

keine grundsätzliche wasserwirtschaftlichen Be-  
denken.  
Bei Überprüfung der Wirtschaftlichkeit der Er-  
schließung ist die Leistungsfähigkeit der vorhan-  
denen Regenwasserkanalisation zu berücksichtigen.  
Gegebenenfalls ist eine Rückhaltung im Baugebiet  
vorzunehmen.

Die vorhandene Regenwasserkanalisation  
ist auf dieses Baugebiet ausgerichtet.  
Durch das geänderte Baukonzept (vorrän-  
gige Überplanung mit Einfamilienhäusern  
durch Festlegung von Höchstgrenzen) wird  
die Kapazität gegenüber den bestehenden  
Anlagen erheblich niedriger liegen und  
die Dimensionierungen ausreichen.

EVW 15.02.85 keine Bedenken  
Auf die Stellungnahme v. 24.09.1984 wird verwiesen.

In dieser Stellungnahme hatte der EVW mitgeteilt, daß grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Die Strom- und Gasversorgung kann aus den vorhandenen Netzen aufgebaut werden. Es wird um Beibehaltung des Fußweges in Richtung "Wittinger Str." gebeten, damit das Baugebiet von mehreren Seiten mit Strom und Gas versorgt werden kann.

Der Fußweg in Richtung "Wittinger Str." wird beibehalten.

Elisabeth Wittig, Gerhard Wittig  
Gifhorner Str. 3  
3125 Wesendorf  
16.03.85

Die Familie Wittig erhebt nochmals Einwände und bittet darum, die Anregungen, die bereits zur Bürgerbeteiligung nachträglich abgegeben wurden, zu berücksichtigen. Dieses war wegen des bereits vorliegenden Auslegungsbeschlusses und des Verfahrensstandes vor der öffentlichen Auslegung nicht mehr möglich.

Die Anregungen und Bedenken der Familie Wittig richteten sich in erster Linie darauf, eine andere Abgrenzung gegenüber ihrem Grundstück vorzunehmen, um damit vorhandene Grundstücksverhältnisse besser berücksichtigen zu können.

Die geänderte Abgrenzung wird zur Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken Dritter beachtet. Es wird beschlossen, den Plan mit Begründung gem. § 2a (6) BBauG erneut öffentlich auszulegen.

21.04.85 Wir bedanken uns für die Bebauungsplanskizzen. Allerdings wollen wir auf eine Änderung, die eingetreten ist, hinweisen:  
Auf dem östlichen Grundstück Düvel ist seit Herbst 1984 ein Wohnhaus entstanden.  
Die in Ihrem Bebauungsentwurf eingezeichnete Grundstücksvergrößerung für unser Grundstück ist ja nun nicht mehr gegeben, da auch bereits von Herrn Düvel ein Zaun errichtet worden ist.  
Wir bitten Sie, für unsere Grundstücke die davorliegenden Stellplätze so anzulegen, daß jeweils auf der nördlichen Seite der beiden Grundstücke eine Garagenzufahrt möglich bleibt. Da es jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, daß der künftige Eigentümer des Grundstücks seine Garage lieber als Lärmschutz vor dem Kinderspielplatz an seiner südlichen Grundstücksgrenze haben möchte, bitten wir Sie, dort ebenfalls eine Zufahrt zu ermöglichen.

Da, wie Sie sehen, Grundstücksvergrößerungen nicht immer machbar sind, bitten wir Sie, für unsere westlichen Grundstücksflächen die von Ihnen vorgesehene Erschließungsmöglichkeit für das 2. Grundstück so zu ermöglichen, daß die Zufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze nicht verbaut wird durch etwaige Stellplätze, die ruhig noch etwas weiter südlich zum Sichtdreieck hin verschoben werden können.

In der Begründung zum B-Plan ist eine Lärmschutzpflanzung am KSP genannt. Wir bitten Sie, eine 2-reihige Lärmschutzpflanzung (auf Lücke gepflanzt keine Laubgehölze) als Festsetzung im B-Plan vorzusehen.

Die Anregungen werden bei der weiteren Planbearbeitung im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Die Festsetzung der vorgeschlagenen Pflanzung (keine Laubgehölze) entspricht nicht den Gesichtspunkten der Landespflege.

## 2. öffentliche Auslegung

Nach der 1. öffentlichen Auslegung wurde eine Überarbeitung vorgenommen und der Plan mit Begründung erneut gemäß § 2 a (6) BBauG öffentlich ausgelegt. Während der erneuten öffentlichen Auslegung wurden von Trägern öffentlicher Belange und von Dritten keine Bedenken vorgetragen.



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 öffentliche Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen.  
Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

---

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen

---

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen, Wege und Grünflächen ist durch die Gemeinde Wesendorf vorgesehen.

2.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

---

- Umlegung \*)
- Grenzregelung \*)
- Enteignung \*)

---

\*) Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem.  
§ 2a (6) BBauG vom 22.11.1985  
bis 23.12.1985

öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung

am 27.06.1989

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

Wesendorf, den 16.01.1991

[Signature]  
.....  
(Bürgermeister)

[Signature]  
.....  
(Gemeindedirektor)