

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Schanzenweg"
der Gemeinde Wesendorf.

Der Rat der Gemeinde Wesendorf hat die Aufstellung des oben bezeichneten Bebauungsplanes beschlossen, da in Kürze sämtliche noch freien Bauplätze veräußert sein werden, so daß dann kein Bauland mehr zur Verfügung stehen wird.

Im Zuge der Gebiets- und Verwaltungsreform wurde am 1.3.1974 Westerholz nach Wesendorf eingemeindet und gleichzeitig wurde Wesendorf Sitz der neu gebildeten Samtgemeinde Wesendorf.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesendorf, der im Jahre 1968 aufgestellt worden ist, ist diese Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Für das Gebiet der Samtgemeinde Wesendorf soll ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt werden. In ihm wird das Gebiet dieses Bebauungsplanes als "Allgemeines Wohngebiet" mit der Geschosflächenzahl von 0,5 bzw. für das Grundstück Tüngler (Flurstück 116/3) als Mischgebiet mit der Geschosflächenzahl von 0,6 ausgewiesen werden.

Das neue Baugebiet hat eine Größe von 4,6 ha. Es liegt im Osten der Ortslage und grenzt unmittelbar an das Gebiet des Bebauungsplanes "Schanzenfeld III" an.

Es ist in diesem Gebiet die Errichtung von 37 neuen Wohngebäuden für ca. 130 Einwohner geplant.

Der Bebauungsbereich des Gebietes "Schanzenfeld III" wird durch den "Schanzenweg" begrenzt. Eine Zufahrt zum Schanzenweg war nicht vorgesehen, da eine nur einseitige Bebauung aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu vertreten war.

Zur Entlastung des Ortskernes soll nun im Laufe der Zeit eine zusätzliche Straßenverbindung von der Wittinger Straße zur Gifhorner Straße ausgebaut werden. Der erste Teil dieser neuen Straße wird durch den Schanzenweg gebildet, der aber aus Kostengründen im noch nicht bebauten Teil um ca. 40 m nach Osten verlegt werden soll, damit eine beidseitige Bebauung erfolgen kann.

Von der Verlegung wird das Flurstück 118/12 auf der gesamten Länge betroffen. Im südlichen Teil bleibt ein unwirtschaftlich geformtes Reststück mit einer mittleren Breite von 25 m liegen.

Dieses Reststück soll dem Flurstück 119/2 zugeschlagen werden.

Um ein nahtloses aneinanderfügen der bebaubaren Flächen des Bebauungsplanes "Schanzenfeld III" und der Flächen am verlegten Schanzenweg zu gewährleisten mußten die Flurstücke 116/130, 116/28, 116/27, 116/141, 116/24, 116/131 tlw. und 116/23 tlw. in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schanzenweg" mit einbezogen werden. In einem besonderen Aufhebungsverfahren - 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schanzenfeld III" - werden die bisher für diese Flächen getroffenen Festsetzungen gleichzeitig aufgehoben.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind wie folgt festgelegt:

1) Art: Allgemeines Wohngebiet
mit Ausnahme des Flurstücks 116/3, das von Herrn Tüngler als Autoreparaturwerkstatt genutzt wird und deshalb festgelegt ist als Mischgebiet.

2) Maß: a) Im Allgemeinen Wohngebiet:

Geschoßzahl I (aufgrund der Randbebauung)

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,5

Offene Bauweise

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schanzenfeld III" beträgt die Geschoßzahl II (Höchstgrenze).

b) Im Mischgebiet:

Geschoßzahl II als Höchstgrenze

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,6

Offene Bauweise

3) sonstige textliche Festsetzungen

Nach Maßgabe des § 22 Abs.4 BauNVo sind in Abweichung von der offenen Bauweise Kleingaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der Nachbargrenze zulässig.

Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen und Bepflanzungen sowie von jeglicher Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Auf den Flächen auf denen nur eine eingeschossige Bauweise zulässig ist, dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.

Entlang der Ostgrenze des Planbereiches innerhalb des Flurstückes 118/12 ist eine Schutzpflanzung zum Schutz des Baugebietes gegen die freie Landschaft vorgesehen. Die Art und die Zahl der Pflanzung ist wie folgt festgelegt:

Die Schutzpflanzung entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist in Reihen im Abstand von 1 m anzulegen. Der Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihen soll ebenfalls 1 m betragen.

Es sind Bäume und Sträucher der folgenden Arten anzupflanzen:

Vogelbeere	Sorbus intermedia
Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Comus alba
Sandbirke	Betula pubescens
Weißbuche	Capinus betulus
Haselnuß	Corylus arellana
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus pedunculata
Wildrose	Rosa virginiana
Himbeere	Rubus idaeus

Der Schanzenweg als zukünftige Entlastungsstraße soll in folgender Breite ausgebaut werden: 2,0 m Fußweg, 6,5 m Fahrbahn, 2,25 m Längsparkstreifen und 2,0 m Fußweg.

Für den ruhenden Verkehr sind Längsparkstreifen entlang der gesamten Straße "Schanzenweg" mit Ausnahme innerhalb der Sichtdreiecke für 45 Pkw's ausgewiesen. Es wurden Längsparkstreifen gewählt, da bei einzelnen Parkbuchten nicht gewährleistet ist, daß diese auch tatsächlich von den Kraftfahrern benutzt werden; denn es muß dann in den meisten Fällen ein kurzer Fußmarsch verlangt werden.

Auf der Ostseite des Schanzenweges in der Mitte des Baugebietes ist ein Kinderspielplatz für Kinder im Alter von 6-12 Jahren in einer Größe von ca. 755 qm ausgewiesen.

Die größte Entfernung von den Baugrundstücken zu diesem beträgt 290 m. Bei einer Größe des Baugebietes von rd. 4,2 ha und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 sowie einer Wegefläche von 0,9 ha ergibt sich eine Gesamtgeschoßfläche von 1,65 ha. Entsprechend den Vorschriften des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6.2.73 darf die Größe 2% der Geschoßfläche nicht unterschreiten. In dem vorliegenden Fall sind es: $1,65 \times 0,02 = 330$ qm.

Da der ausgewiesene Kinderspielplatz eine Größe von ca. 755 qm und die größte Entfernung zu ihm mit 290 m den Höchstwert von 400 m wesentlich unterschreitet, so sind die Bestimmungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6.2.1973 erfüllt.

Entlang der Nordseite des Kinderspielplatzes ist ein Fußweg ausgewiesen. Dieser soll ausgebaut werden, falls das Baugebiet einmal nach Osten erweitert werden sollte, um dann den Kindern aus diesem Teil die Möglichkeit zu geben, auf dem kürzesten Weg den Spielplatz zu erreichen und ihn mit zu benutzen.

Ein Kinderspielplatz für Kleinkinder ist nicht erforderlich, da es sich bei diesem Baugebiet um eine Einzelhausbebauung handelt und genügend Flächen auf den einzelnen Privatgrundstücken zur Verfügung stehen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich Erdöl-anlagen der Deutschen TEXACO AG Hamburg, die zu beachten sind.

Es sind folgende Anlagen vorhanden:

Im Norden des Planbereiches befindet sich die ausproduzierte und verfüllte Sonde "WE 51" und die Fördersonde "W 61" sowie eine vorhandene Ölleitung.

Um die Anlagen müssen entsprechend den bergaufsichtlichen Forderungen die folgenden Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

a) Sonde "WE 51"

Schutzkreis mit einem Radius von 5 m

b) Fördersonde "WE 61"

Schutzkreis mit einem Radius von 30 m

c) Ölleitung

beidseitiger Schutzstreifen von je 3 m.

Das neue Baugebiet wird im südöstlichen Teil auf einer Länge von 200 m von einer Salzwasserleitung mit Steuerkabel durchschnitten. Da diese Leitung nicht überbaut werden darf, so ist eine Umlegung unumgänglich. Entsprechend der Stellungnahme der Deutschen TEXACO vom 16.1.1975 müssen die Kosten der Umlegung dieser Leitung von den einzelnen Bauträgern getragen werden.

Da durch den großen Schutzbereich um die Fördersonde "WE 61" eine Fläche von ca. 3500 qm vorläufig nicht bebaut werden kann, so wurden hier zwar Baugrenzen festgelegt, aber die Bebauung durch textliche Festlegung, wie folgt beschränkt:

"Die im Schutzbereich der Fördersonde "WE 61" ausgewiesene bebaubare Fläche darf erst nach erfolgter Beendigung der Förderung in dem Umfange bebaut werden, wie es vom Bergamt angegeben wird."

Entsprechend der Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung II vom 27.3.1974 liegen die Flächen dieses Bebauungsplanes innerhalb des Schutzbereiches für die britische Funkstation Wesendorf. Die britischen Streitkräfte sind von jeder geplanten Errichtung neuer Bauten von mehr als 30 m Höhe zu unterrichten, damit sie notfalls Einwendungen erheben können.

Die Stromversorgung wird durch den Elektrizitätsverband Wittingen sichergestellt.

Eine zentrale Wasserversorgungsanlage ist in der Gemeinde vorhanden. Das Baugebiet wird angeschlossen werden.

Ebenfalls gibt es in der Gemeinde eine Kanalisation mit Kläranlage. Die Schmutzabwässer dieses Gebietes werden in die Kanalisation eingeleitet werden.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

Die überschlägliche Kostenschätzung der Erschließung ergibt für den Grunderwerb sowie den Straßenbau nebst Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung einschließlich Einrichtung des Kinderspielplatzes einen Betrag von DM 630.000,--.

Von diesen überschläglich ermittelten Kosten der Erschließung muß die Gemeinde entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes 10 % -das sind DM 63.000,-- selbst tragen.

Wolfsburg, den 22.5.1974
20.9.1974
14.2.1975

Wesendorf, den 28.9.1975.....

Der Ortsplaner:

Für die Gemeinde:

.....
Dipl.-Ing.

.....
A. Keller, Bürgermeister/Gemeindedirektor