

BEGRÜNDUNG

**ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHANZENFELD V" ZUGLEICH "SCHANZENFELD III,
2. ÄNDERUNG" MIT ÖBV, GEMEINDE WESENDORF,
SAMTGEMEINDE WESENDORF, LANDKREIS GIFHORN**

In Kraft getretene Fassung

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE WESENDORF

1999-2000

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. F. SCHWERDT, M. DICKS;
G. WINNER; I. BÜSING**

Begründung

zum Bebauungsplan "Schanzenfeld V" zugleich "Schanzenfeld III, 2. Änderung" mit ÖBV, 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 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 ²⁾ ist Wesendorf GRUNDZENTRUM. Damit hat Wesendorf zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. 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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Flächen des Innenbereichs von Wesendorf erstmals überplant (Flurstück 116/70 und 116/13). Gleichzeitig wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Schanzenfeld III" auf dem Flurstück 116/145 überplant. Die erste Änderung bezog sich auf Flächen im südlichen Geltungsbereich der Urschrift. Im Rahmen der zweiten Änderung werden Flächen überplant, die bisher nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestanden haben, da sich auf dem Gelände zwei Bohrlöcher für Erdöl befinden, die mittlerweile verfüllt sind.

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

Der Bebauungsplan wird notwendig, um Flächen für einen Lebensmittelmarkt vorzuhalten, der der Versorgung der umliegenden Haushalte dient und sich auf die Ziele der Raumordnung nur unwesentlich auswirkt, da die beabsichtigte Verkaufsflächengröße sich im Rahmen eines sogenannte Nachbarschaftsladen bewegen soll.

Die Gemeinde sieht dringend Handlungsbedarf für die nördlich und südlich angrenzenden großflächigen Wohngebiete die Möglichkeit zu einer fußläufig erreichbaren Versorgung mit Lebensmitteln zu ermöglichen.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Mischgebiet (MI)

Das Baugebiet wird entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dieses entspricht auch den Festsetzungen der Urschrift. Im Plangeltungsbereich soll auf den Flurstücken 116/70 und 116/13 durch Grundstücksteilung neue Bebauung ermöglicht werden. Auf dem Flurstück 116/45 sind zwei Bohrlöcher erfaßt. Diese Gelände ist

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

²⁾ vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 und Regionales Raumordnungsprogramm, Zweckverband Großraum Braunschweig. 1996

ehemaliges Gelände der DEA, die hier Erdöl gefördert hat. Die Förderung ist mittlerweile eingestellt, die Bohrlöcher sind verfüllt, so daß um die Löcher nur noch in einem Radius von 5 m nicht gebaut werden darf, damit diese für Kontrollrichtungen zugänglich sind. Durch den reduzierten Umfang der von Bebauung freizuhaltenen Zone ist auch auf diesem Flurstück die Möglichkeit für eine Bebauung gegeben.

Die Gemeinde Wesendorf plant, hier Flächen für einen Lebensmittelmarkt, der der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete dient, bereitzustellen. Ein konkretes Vorhaben liegt zur Zeit nicht vor. Die planerisch vorbereiteten Flächen sind durch die Wahl des Baugebietes als Mischgebiet mit den Maß der Bebauung in der rechtlich definierten Größenordnung eines sogenannten Nachbarschaftsladens gewählt worden. Die Errichtung eines Einzelhandelsgroßprojektes, das einen Nachweis der raumordnerischen Unbedenklichkeit nach § 11 (3) BauGB erfordert, ist von der Gemeinde nicht beabsichtigt. Damit soll insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit für nicht mobile Menschen gewährleistet sowie eine höhere Pkw-Pendelrate durch Einkaufsverkehr vermieden werden.

Da die im Mischgebiet zulässige Größe für Einzelhandelsbetriebe ermöglicht werden soll, die Baufläche aber durch die verfüllten Bohrlöcher gestört ist, sind die überbaubaren Flächen im Süden des Plangebietes festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m.

Bei einer Firsthöhe von 8,00 m ist ein Satteldach mit einer Neigung von 15° – 30° möglich, damit das Gebäude sich in die bebaute Ortslage einpaßt (s. a. ÖBV § 2). Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gem. textliche Festsetzung Ziff. 1 und 2 ausgeschlossen, da die Betriebe aufgrund ihres Charakters und ihres z. T. hohen Emissionspotentials sich nicht in das bereits bebaute Umfeld einfügen. Um mögliche Emissionen, die aus dem Anlieferverkehr für den Lebensmittelmarkt entstehen können, ist eine Anlieferung zu Nachtzeiten ausgeschlossen sowie die Lage der Anlieferzone zum Gebäude festgesetzt (s. textliche Festsetzung Ziff. 3). Die Lage der Anlieferzone begründet sich durch das im Südwesten des Plangelungsbereiches anschließende allgemeine Wohngebiet (Bebauungsplan Schanzenfeld IV), das im Vergleich zum Mischgebiet einen höheren Schutzanspruch in puncto Lärm hat.

Um zu der angrenzenden Wohnbebauung Abstand zu halten, hat die Baugrenze nach Süden und Westen einen größeren Abstand als der Mindestabstand, der in der NBauO geregelt ist. Die Flächen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze soll als Abstandsrün bepflanzt werden, um einerseits die optische Beeinträchtigung für die angrenzenden Wohnbebauungen so gering wie möglich zu halten, andererseits dienen sie als anrechenbare Ausgleichsfläche für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt (s. textliche Festsetzung Ziff. 5).

Im Norden des Plangelungsbereiches sind gem. textlicher Festsetzung Ziff. 6 die Stellplätze festgesetzt, da aufgrund der verfüllten Bohrlöcher, die nicht mit Gebäuden überbaut werden dürfen, der Bauteppich für einen Lebensmittelmarkt zu klein wäre. Des weiteren sind die Stellplätze so angeordnet, daß in unmittelbar angrenzender Nachbarschaft emissionsunempfindliche Nutzungen liegen.

Das Plangebiet wird über eine 15 m breite Einfahrt von der Goethestraße aus erschlossen. Zur Beurteilung der Störanfälligkeit wird im Rahmen des Bauantrags ein Einzelgenehmigungsverfahren bei der Genehmigungsbehörde mit gestellt werden.

Nördlich der Einfahrt ist auf 30 m Länge ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt, da nördlich des Plangelungsbereiches die Goethestraße in die Wittinger Straße (L 286) mündet und der abbiegende Verkehr nicht durch eine nahe dem Kreuzungsbereich gelegene Grundstückszufahrt behindert werden soll.

Da es sich bei der Landesstraße um eine übergeordnete Straße handelt, sind für die Goethestraße die entsprechenden Sichtdreiecke dargestellt. Die Flächen der Sichtdreiecke sind gem. textlicher Festsetzung Ziff. 6 freizuhalten, um die Sicht der heranfahrenden Fahrzeuge auf die übergeordnete Straße nicht zu behindern.

- Verkehrsflächen

a) Park- und Stellplatzflächen

Im nördlichen Plangeltungsbereich sind die Stellplätze für den Lebensmittelmarkt festgesetzt. Die Lage ist so gewählt, daß sie emissionsunempfindlichere Nutzungen in der Nachbarschaft haben. Beim Vorliegen einer konkreten Planung wird die Beurteilung der Störanfälligkeit im Rahmen des Bauantrages als Einzelgenehmigungsverfahren bei der Genehmigungsbehörde mitgestellt werden. Innerhalb der Stellfläche sind zwei verfüllte Bohrlöcher gekennzeichnet, die von Bebauung freizuhalten sind. Nach Auskunft der RWE-DEA steht dem eine Nutzung als Parkplatz nicht entgegen. Die Stellplätze und die Anlieferung sollen über die 15 m breite Sammelzufahrt von der Goethestraße erreicht werden.

- Ver- und Entsorgung

Für das Baugebiet ist der Anschluß an die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Gas und elektrische Energie vorhanden. Aufgrund der zu erwartenden hohen Versiegelung auf den Grundstücken sollte eine dezentrale Versickerung und Rückhaltung von dem anfallenden Regenwasser über Rohr- und Schachtversickerung mit einem Notüberland an das bestehende Mischwassersystem in der Goethestraße vorgesehen werden. Durch die dezentrale Rückhaltung von Regenwasser werden Abflußspitzen und der Zufluß zur Kanalanlage Wesendorf begrenzt. Abwasser wird durch den vorhandenen Kanal der Kläranlage Wesendorf zugeleitet. Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

- Brandschutz

Bei der Realisierung des Vorhabens ist die Sicherstellung des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes nachzuweisen. Dieser wird einvernehmlich mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn und der freiwilligen Feuerwehr Wesendorf geregelt.

- Immissionsschutz

Durch den Anlieferverkehr und den Besucherverkehr ist mit Immissionen zu rechnen. Bezüglich des Anlieferverkehrs sind im Bebauungsplan Regelungen getroffen; gem. textliche Festsetzung Ziff. 3 sind die Anlieferzeiten nachts ausgeschlossen um die Nachtruhe in den angrenzenden Gebieten gewährleisten. Gleichzeitig wird die Lage der Anlieferzone so festgesetzt, daß durch die Eigenabschirmung des Baukörpers das im Südwesten angrenzende allgemeine Wohngebiet, daß einen höheren Schutzanspruch als das Mischgebiet hat, zu schützen. Sollte die Eigenabschirmung nicht greifen, sind andere geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Z. B. die Einhausung der Anlieferung oder die Errichtung von Lärmschutzwänden. Da im konkreten Vorhaben zur Zeit nicht vorliegt, ist auch die Menge des zu erwartenden Besucherverkehrs nicht absehbar, so daß erst im Rahmen des Bauantrages die Belange des Schallschutzes abschließend geklärt werden können.

- Grünordnung/Landespflege

a) Bestand

Das rd. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Zentrums von Wesendorf. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich befinden sich gewerblich genutzte Bereiche. In nördlicher Richtung grenzt die Wittinger Straße (L 286) an. Auf dem nördlichen Teil des Plangebietes befand sich in der Vergangenheit eine Öl-Förderanlage. Diese ist inzwischen zurückgebaut und die Bohrlöcher sind verfüllt worden. Im Randbereich dieser Fläche haben sich in Teilbereichen einzelne Gehölze angesiedelt (Ahorn, Holunder), die z. T. von den benachbarten Grundstücken herüber wachsen.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wurde als Park- und Lagerplatz genutzt und intensiv gepflegt, so daß dort eine artenarme Rasenfläche vorherrscht. Im Bereich der Bohrlöcher war zum Zeitpunkt der Bestandserfassung keine Vegetation vorhanden, da der vorhandene Boden ausgetauscht und mit neuem Erdreich verfüllt wurde.

b) Bewertung

Gegenstand der Bewertung sind die Schutzgüter des Naturschutzes "Arten und Lebensgemeinschaften", "Boden", "Wasser", "Luft" und das "Landschaftsbild". Sie basiert auf den NLÖ-Modell, wonach jeder Biotoptyp getrennt nach den Schutzgütern einer von drei möglichen Wertstufen zugeordnet wird. Die Wertigkeit des Biotoptyps wird hierbei durch die folgenden drei Wertstufen ausgedrückt:

- Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

An diese Wertstufen knüpfen sich die Entscheidungen über die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen, die durch ein Vorhaben entstehen.

- Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die ehemalige intensive Nutzung sind die natürlichen Standortverhältnisse stark verändert. Natürliche Arten und Lebensgemeinschaften sind dort nicht anzutreffen. Auch sind dort nur in sehr begrenztem Umfang Gehölzgruppen bzw. -hecken vorhanden. Für das Schutzgut ist das Plangebiet nur von geringer Bedeutung = Wertstufe 3.

- Boden

Der Boden im Plangebiet ist durch technische und wirtschaftsbedingte Maßnahmen (Versiegelung, Nivellierung) bis in den Untergrund überprägt, die eine Zerstörung des Bodenprofils und der Bodeneigenschaften (chemische, physikalische) sowie des Bodenlebens zur Folge hat. Es handelt sich hierbei um einen stark überprägten Naturboden der eine allgemeine Bedeutung = Wertstufe 2 für das Schutzgut besitzt.

- Wasser

Das Schutzgut gliedert sich in die zwei Teilaspekte Oberflächengewässer und Grundwasser.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Grundwassersituation ist aufgrund der ehemaligen intensiven Nutzung beeinträchtigt. Dies ist in erster Linie auf die Versiegelung zurückzuführen. Durch die gegenwärtige Nutzung ist der Boden in diesem Bereich stark verdichtet, so daß auch hier die Grundwasserneubildungsrate gering ist. Für den Naturschutz besitzt das Schutzgut im Plangebiet nur eine allgemeine Bedeutung = Wertstufe 2.

- Luft/ Klima

Aufgrund des geringen Vegetationsbestandes fungiert das Plangebiet weder als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet, noch besitzt eine nennenswerte Bedeutung für die Staubfilterung und -bindung der Luft, so daß das Schutzgut Luft nur eine allgemeine Bedeutung = Wertstufe 2 für den Naturschutz besitzt.

- Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ehemalige industriell genutzte Fläche, deren bauliche Anlagen inzwischen zurückgebaut wurden. Aufgrund der jetzigen Nutzung, der innerörtlichen Lage und der relativ geringeren Flächengröße besitzt das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung = Wertstufe 3 für das Landschaftsbild.

c) Planungsmaßnahme und ihre Auswirkungen

Durch die Planung soll die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe in der Gemeinde Wesendorf ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird hier auf einer Fläche von rd. 0,4 ha ein Mischgebiet ausgewiesen. Durch die Grundflächenzahl von 0,6 kann inklusive der 50%igen Überschreitung für Nebenanlagen (§ 19 (4) BauNVO) eine Fläche von rd. 0,32 ha versiegelt werden. Am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Plangebietes werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diesen Flächen ist das Anpflanzen von Hecken mit standortgerechten und heimischen Gehölzen vorgesehen.

Eingriffsregelung

Die Planung bereitet einen Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft im Sinne des § 8a BNatSchG auf einer Fläche von rd. 0,4 ha vor. Durch die geplante Bebauung kommt es zur Beseitigung und zum Umbau von Vegetation und Freiräumen. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 wird unter Berücksichtigung des § 19 (4) BauNVO eine maximale Versiegelung von rd. 0,32 ha zugelassen. Die folgende Tabelle stellt auf der Basis des Berechnungsmodells des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie die Wertigkeit der bestehenden Freifläche mit der Wertigkeit des geplanten Mischgebietes in Bezug.

Schutzgut	Wertigkeit		Auswirkungen
	Freifläche	Mischgebiet	
Arten und Lebensgemeinschaften	3	3	-
Boden	2	3	- 1 WS
Wasser	2	3	- 1 WS
Luft	2	3	- 1 WS
Landschaftsbild	3	3	-

Die Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften" und "Landschaftsbild" werden in ihrer Wertigkeit nicht verschlechtert. Im Bereich der Schutzgüter "Boden", "Wasser" und "Luft" findet hingegen ein Wertsprung nach unten statt, der eine Wertstufe ausmacht. Dies ist auf die vorbereitete hohe Versiegelung von über 50 % zurückzuführen.

d) Ausgleichsmaßnahmen

Der planerisch vorbereitete Eingriff soll durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Am West-, Süd- und Ostrand des Plangebietes wird auf einer Breite von 5 m bzw. 10 m eine Heckenstruktur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation angepflanzt.

Die hierfür vorgehaltenen rd. 0,1 ha großen Flächen sind als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden.

e) Bilanzierung

Durch die Maßnahmen werden über die durch die Planung vorbereiteten Beeinträchtigungen der Schutzgüter "Boden", "Wasser" und "Luft" hinaus die Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften" und das "Landschaftsbild" aufgewertet.

Das hier verwendete Berechnungsmodell sieht für die Beeinträchtigung in das Schutzgut "Boden" bei Inanspruchnahme von Böden mit "allgemeiner Bedeutung" einen Ausgleich im Verhältnis 1 : 03 (Eingriff : Ausgleich) vor. Die Beeinträchtigungen in die Schutzgüter "Wasser" und "Luft" werden mit den Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut "Boden" mit abgegolten.

Durch die Maßnahmen werden die Schutzgüter erheblich aufgewertet.

Unter Inanspruchnahme aller Faktoren ergibt sich ein Ausgleichsanspruch für die Schutzgüter "Boden", "Wasser" und "Luft" in Höhe von rd. 0,1 ha.

Demgegenüber stehen rd. 0,1 ha Ausgleichsflächen. Hier ist in Rechnung zu stellen, daß über die beeinträchtigten Schutzgüter hinaus, zusätzlich die Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften" und "Landschaftsbild" auf dieser Flächengröße aufgewertet werden, so daß keine erheblichen Beeinträchtigungen bestehen bleiben.

1.4 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/BEGRÜNDUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT erlassen.

Das Baugebiet im Geltungsbereich dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT liegt im Ortskern von Wesendorf. Die neuen Bauten sollen sich in das alte Ortsbild eingliedern.

Durch die Festlegung der zulässigen Dachneigungen von Haupt- und Nebengebäuden soll ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden. Eine Vielfalt von Dachformen in diesem Gebiet würde zu Unruhe und Disharmonie innerhalb des Baugebietes führen und das Ortsbild erheblich belasten. Mit der Beschränkung auf bestimmte Dachformen und Dachneigungen soll das verhindert werden.

Zu § 1: Die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gilt für den Bereich dieses Bebauungsplans.

Zu § 2: Die Anforderungen an Dachformen und Dachneigungen werden mit der Vermeidung eines disharmonischen Ortsbildes unter Einfügung der Neubauten in das umgebende Ortsbild begründet. Darüber hinaus werden sie damit begründet, daß in der bestehenden Ortslage von Wesendorf geneigte Dachformen (Satteldächer) vorhanden sind.

Die Festlegungen über Dachdeckungen und deren Farben werden damit begründet, daß die Dächer im Ortsbild sichtbar sind und dieses wesentlich bestimmen.

Zu § 3: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

1.5 HINWEISE AUS DER SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Ver- und Entsorgung

Das **Abfallwirtschaftsamt des Landkreises Gifhorn** teilt mit Schreiben vom 03.11.1999 mit:

Die Vorgaben der EAE-85/95 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) sind laut Abfallentsorgungssatzung des LK Gifhorn zu beachten.

Die Anwohner haben ihre Müllbehälter rechtzeitig am Tage der Abfuhr an der öffentlichen Straße bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Hinweis: Zur Erweiterung der Erfassungsmöglichkeiten recyclebarer Altstoffe (Altglas, Altkleider) wird die Ausweisung einer Wertstoff-Insel empfohlen.

Nach dem derzeitigen Stand des Altablagerungskatasters bestehen keine Bedenken.

Der **Wasserverband** schreibt am 28.10.1999 folgendes:

Aufgrund der zu erwartenden hohen Versiegelung auf den Grundstücken ist eine dezentrale Versickerung und Rückhaltung von dem anfallenden Regenwasser über Rohr- und Schachtversickerung (z. B. vom Fränkischen Rohrsystem "sicku-pipe") mit einem Notüberlauf an das bestehende Mischwassersystem "Goethestraße" vorzusehen. Durch die dezentrale Rückhaltung von Regenwasser werden Abflußspitzen und der Zufluß zur Kanalanlage Wesendorf begrenzt.

Der **Unterhaltungsverband Ise** nimmt am 21.10.1999 wie folgt Stellung:

Gegen die geplante Bauleitplanung zum Bebauungsplan "Schanzenfeld V und Schanzenfeld III" bestehen seitens des Unterhaltungsverband Ise keine grundsätzlichen Bedenken.

Da bei der geplanten Nutzung mit einer relativ hohen Versiegelung der Flächen zu rechnen ist, sind geeignete Maßnahme zur Reduzierung der Abflüsse in einem Niederschlagsereignis vorzusehen. Der natürliche Abfluß der Vorfluter darf durch die zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser nicht erhöht werden.

Der **Energieverband Wittingen** teilt am 18.10.1999 mit:

Eine Strom- und Gasversorgung kann aus den vorhandenen Netzen aufgebaut werden.

Die **Freiwillige Feuerwehr** teilt am 27.10.1999 folgendes zu den erforderlichen Löschwassermengen mit:

Nach sachkundiger Prüfung und Begutachtung des neuen Bebauungsplanes Schanzenfeld, ist auch hier aus Sicherstellung des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes eine unabhängige Löschwasserentnahmestelle mit einer Leistung von 60 qm/h vorzusehen.

Boden

Die **Kreisarchäologie des Landkreises Gifhorn** teilt am 03.11.1999 folgendes mit:

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, so daß keine Bedenken bestehen.

Es ist aber nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Das **Landesamt für Bodenforschung** schreibt in der Stellungnahme vom 20.10.1999, daß die Stellungnahme keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 ersetzt.

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Hannover** weist darauf hin, wenn bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, daß umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen ist.

1.6 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gemäß § 2 (1) i.V.m. § 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 02.02.2000:

Untere Landesplanungsbehörde

Aus landesplanerischer und raumordnerischer Sicht bestehen gegen o.g. Bebauungsplan keine Bedenken, sofern (wie in der Begründung zum B-Plan ausgeführt) die Geschoßfläche des geplanten Lebensmittelmarktes 1.200 m² nicht übersteigt.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Gemeinde bereitet die Flächen für einen Lebensmittelmarkt planerisch vor, ohne daß ein konkretes Vorhaben besteht. Es ist beabsichtigt, gewerbliche Nutzungen gem. § 6 BauNVO anzusiedeln. Dabei sind gem. § 6 (2) Nr. 3 grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Planungsabsicht der Gemeinde ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, der in erster Linie der Versorgung der nördlich und südlich angrenzenden Wohngebiete dienen und sich auf die Ziele der Raumordnung nur unwesentlich auswirken soll. Die Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens ist nach Prüfung durch die Bauaufsicht im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zu realisieren.

In einem Mischgebiet ist auch ein Einzelhandelsbetrieb in einer rechtlich definierten Größe, nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bis ca. 700/750 m² Verkaufsfläche zulässig. In diesem Fall bewegt sich die von der Gemeinde beabsichtigte Verkaufsflächenengröße im Rahmen eines sogenannten Nachbarschaftsladens.

Das RROP für den Großraum Braunschweig fordert einen Nachweis der Raumordnerischen Unbedenklichkeit nur bei Einzelhandelsgroßprojekten, nach § 11 (3) BauGB. Die Zulässigkeit eines solchen Großprojektes ist von der Gemeinde Wesendorf nicht beabsichtigt.

Im übrigen verweise ich auf meine Stellungnahme vom 03.11.1999.

Bau- und Planungsamt

Die Stellungnahme vom 03.11.1999 zur Beteiligung am Planverfahren gemäß § 4 (1) BauGB wird aufrechterhalten.

Abfallwirtschaftsamt

Die Stellungnahme vom 03.11.1999 bleibt bestehen.

Mit Schreiben vom 03.11.1999 nahm der Landkreis wie folgt Stellung:

Untere Landesplanungsbehörde

Eine raumordnerische Beurteilung der Maßnahme kann nicht vorgenommen werden, da Angaben über die Größe des geplanten Objektes (Lebensmittelmarkt) wie Verkaufs- und Geschoßfläche fehlen.

Ich verweise diesbezüglich auf die Mitteilungspflicht für Einzelhandelsgroßprojekte und bitte, den entsprechenden Mitteilungsbogen nachzureichen.

Bau- und Planungsamt

Der gültige Flächennutzungsplan (Urfassung) stellt das Plangebiet als Mischgebietsfläche dar, der Bebauungsplan ist demnach aus dem F-Plan entwickelt.

Nach § 11 (3) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche ab ca. 1.200 m² nur in einem ausgewiesenen SO-Gebiet zulässig. Ob der hier geplante Lebensmittelmarkt diese Größe überschreitet und somit in einem MI-Gebiet nicht zulässig wäre, kann aufgrund fehlender Angaben zur Geschoßfläche des Marktes nicht beurteilt werden.

Da der Markt in einem MI-Gebiet liegen und nur zur Versorgung der umliegenden Haushalte dienen soll, müßte daher eine maximale Geschoßfläche (unter 1.200 m²) als Festsetzung in den B-Plan aufgenommen werden.

Zur Beurteilung der Störanfälligkeit der umliegenden Wohngebäude, insbesondere hinsichtlich der Anlieferung und des Zu- und Abgangsverkehrs zum und vom Parkplatz, sollte ein Schallgutachten angefertigt werden.

Bauordnungsamt

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte schon jetzt ein Schallgutachten angefertigt werden, um mögliche Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebäude berücksichtigen zu können (auch im Hinblick auf die spätere Baugenehmigung).

Im B-Plan fehlen Angaben zur Größe des Lebensmittelmarktes. Da ein Einzelhandelsbetrieb ab einer Größe von ca. 1.200 m² nur in einem SO-Gebiet zulässig wäre (§ 11 (3) BauNVO), müßte hier eine Festsetzung über die Geschoßfläche des Marktes getroffen werden (im MI-Gebiet unter 1.200 m² Geschoßfläche).

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird überarbeitet.

Begründung:

Die Gemeinde bereitet die Flächen für einen Lebensmittelmarkt planerisch vor, ohne daß ein konkretes Vorhaben besteht. Es ist beabsichtigt, Nutzungen gem. § 6 BauNVO anzusiedeln. Dabei sind gem. § 6 (2) Nr. 3 grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Planungsabsicht der Gemeinde ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, der im ausgewiesenen Mischgebiet allgemein zulässig ist und in erster Linie der Versorgung der nördlich und südlich angrenzenden Wohngebiete dient und sich auf die Ziele der Raumordnung nur unwesentlich auswirken soll. Die Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens ist nach Prüfung durch die Bauaufsicht im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zu realisieren.

Im Rahmen der vorgesehenen Festsetzung ist hier auch ein Einzelhandelsbetrieb in einer rechtlich definierten Größe, nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bis ca. 700/750 m² Verkaufsfläche zulässig. In diesem Fall bewegt sich die von der Gemeinde beabsichtigte Verkaufsflächengröße im Rahmen eines sogenannten Nachbarschaftsladens, der zudem auch im Wohngebiet allgemein zulässig wäre.

Das RROP für den Großraum Braunschweig fordert einen Nachweis der Raumordnerischen Unbedenklichkeit nur bei Einzelhandelsgroßprojekten, nach § 11 (3) BauGB. Die Zulässigkeit eines solchen Großprojektes ist von der Gemeinde Wesendorf nicht beabsichtigt.

Verkehrsamt

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Anregungen werden nicht gegeben.

Abfallwirtschaftsamt

Die Vorgaben der EAE-85/95 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) sind laut Abfallentsorgungssatzung des LK Gifhorn zu beachten.

Die Anwohner haben ihre Müllbehälter rechtzeitig am Tage der Abfuhr an der öffentlichen Straße bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Hinweis: Zur Erweiterung der Erfassungsmöglichkeiten recyclebarer Altstoffe (Altglas, Altkleider) wird die Ausweisung einer Wertstoff-Insel empfohlen.

Nach dem derzeitigen Stand des Altablagerungskatasters bestehen keine Bedenken.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Hinweise wurden bereits in die Begründung aufgenommen. Eine gesonderte Ausweisung eines Standortes für Recyclecontainer erfolgt nicht, da über eine Aufstellung im Rahmen der Realisierung der Planung entschieden werden kann.

Untere Naturschutz- und Wasserbehörde

Aus Sicht der Unteren Naturschutz- und Wasserbehörde bestehen keine Bedenken.

Kreisarchäologie

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, so daß keine Bedenken bestehen.

Es ist aber nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Es erfolgte bereits ein Hinweis in der Begründung.

Wasserverband Gifhorn, Stellungnahme vom 04.02.2000:

Aufgrund der zu erwartenden hohen Versiegelung auf den Grundstücken ist eine dezentrale Versickerung und Rückhaltung von anfallendem Regenwasser über Rohr- und Schachtversickerung (z.B. vom Fränkischen Rohrsystem System "Sickupipe") mit einem Notüberlauf an das bestehende Mischwassersystem "Goethestraße" vorzusehen.

Durch die dezentrale Rückhaltung von Regenwasser werden Abflußspitzen und der Zufluß zur Kläranlage Wesendorf begrenzt.

Beschluß:

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen zur Beachtung auf der Ebene der Realisierung der Planung.

Begründung:

Eine Festsetzung der Rückhaltung ist derzeit nicht möglich, da derzeit noch kein konkretes Vorhaben bekannt ist.

Bergamt Celle, Stellungnahme vom 03.01.2000

Die in Ihrem Bebauungsplan bereits eingetragenen Bohrungen Wesendorf 54 und Wesendorf 63 dürfen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden.

Beschluß:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Festsetzung ist im Plan enthalten.

RWE-DEA AG, Hohne, Stellungnahme vom 03.01.2000:

Der von Ihnen ausgelegte o.a. Bebauungsplan wurde hinsichtlich unserer betrieblichen Belange von uns geprüft. Diese wurden von Ihnen wie schon im Entwurf berücksichtigt.

Wir weisen nochmals darauf hin, daß um die ehemaligen Bohrungen ein Schutzkreis von 5 m eingehalten werden muß. Bei weiterem Vorgehen bitten wir ebenfalls um Beteiligung.

Beschluß:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Festsetzung ist im Plan enthalten.

Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme vom 20.01.2000:

Die hier vorhandenen 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:

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

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

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

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 VORKAUFSRECHTS

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 ³⁾
- Grenzregelung ³⁾
- Enteignung ³⁾

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

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

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

4.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 03.01.2000 bis 04.02.2000 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 04.04.2000 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf beschlossen.

Wesendorf, den 04.05.2000

gez. Penshorn
(Gemeindedirektor)

Siegel