

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Am Mühlenberg"  
der Gemeinde Gannerwinkel.

Der Rat der Gemeinde Gannerwinkel hat in seiner Sitzung am 6.6.1972 die Aufstellung des o. b. Bebauungsplanes für die Errichtung eines Wochenendhausgebietes beschlossen.

Ein Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet besteht nicht. Er ist für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch nicht erforderlich.

Mit Verfügung 214 - Gi 45/1 vom 30.4.1973 hat der Herr Regierungspräsident in Lüneburg seine Zustimmung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erteilt.

Gannerwinkel hat z. Zt. 116 Einwohner. Im Zuge der Gebiets- und Verwaltungsreform soll Gannerwinkel zum 1.3.1974 der Gemeinde Wittingen angeschlossen werden. (Einheits- bzw. Samtgemeinde)-

Das Wochenendhausgebiet hat eine Größe von rd. 4 ha. Es liegt im Nordosten der Ortslage ca. 1 km vom Ortszentrum entfernt auf der Ostseite der Lüdener Straße. Das Gebiet besteht aus einer Waldfläche in einer Größe von ca. 1 ha, die im Norden des Plangebietes liegt, sowie einer ehemaligen Sandgrube von 0,8 ha im Süden und einer zwischen diesen beiden gelegenen Flächen (Acker) von 2,2 ha und Bodenzahlen von 21/22.

In diesem Wochenendhausgebiet sollen 24 Wochenendhäuser, deren Grundfläche 60 qm nicht überschreiten darf, errichtet werden. Die Ausweisung ist erfolgt als Wochenendhausgebiet in 1-geschossiger Bauweise und der Geschoßflächenzahl von 0,05. Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist festgelegt mit 1200 qm.

Auf jedem Baugrundstück darf nur 1 Wochenendhaus errichtet werden. Nebenanlagen für Heizungs- und Grundstückspflege, deren Grundfläche nicht größer als 5 qm sind und die unmittelbar an die Wochenendhäuser angebaut werden, sind zulässig. Weiterhin sind gestattet die Befestigung von Sitzflächen und Wegen ohne Überdachung sowie die Errichtung von Garagen.

Die Grenz- und Wegeabstände der überbaubaren Flächen können ausnahmsweise, wenn die Erhaltung des Baumbestandes bzw. die Bodengegebenheiten an Ort und Stelle es notwendig machen, bis zu einem Grenzabstand von mindestens 5,00 m verändert werden. Der Abstand der Gebäude untereinander darf 10,00 m nicht unterschreiten.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Lüdener Straße ausschließlich über Privatwege. Bei dem geringen Umfang des Gebietes besteht kein Bedürfnis auf Ausweisung dieser Wege als öffentliche Verkehrsflächen.

Auf die Lüdener Straße mündet als einziger Weg die Planstraße A. Von dieser zweigen die Planstraßen B und C ab. Entlang der Lüdener Straße ist von den Eigentümern der angrenzenden Wochenendhausgrundstücke ein fester Zaun ohne Tür und Tor zu errichten. (Zu- und Abfahrts- und Zu- und Abgangsverbot).

Für den ruhenden Verkehr sind an den Privatwegen Gemeinschaftsstellplätze für 19 Pkw's ausgewiesen.

Durch das Gebiet verläuft eine Verbindungsölleitung der Gewerkschaft Brigitta-Elwerath zur im Nordosten an das Plangebiet angrenzenden Bohrung Lüben-West 1. Für diese Leitung ist auf jeder Seite ein 3 m breiter Schutzstreifen vorgesehen. Die Erdölleitung wird an 2 Stellen durch die Planstraßen A und B gekreuzt. Entsprechend dem Schreiben der Gewerkschaften Brigitta und Elwerath vom 20.9.1972 sollten im jeweiligen Kreuzungsbereich in der Sohle der zu bauenden Planstraße (unterhalb der ggf. einzubringenden Packlage) über der Erdölleitung Betondeckplatten verlegt werden, die einen Schutz der Leitung gegen Druck oder bei Aufgrabungen gewährleistet. Die Gewerkschaften Brigitta und Elwerath sind rechtzeitig vom Siedlungsträger vom Beginn der Bauarbeiten zu benachrichtigen.

Über das Gebiet führen 2 Hochspannungsleitungen, die so verlegt werden müssen, daß sie für die geplante Bebauung nicht mehr störend wirken. Die evtl. anfallenden Kosten für die Verlegungsarbeiten sind von den zukünftigen Wochenendhausbesitzern bzw. vom Siedlungsträger zu tragen. Die Gemeinde selbst ist nicht bereit, sich an diesen Kosten zu beteiligen. Ein Anschluß des Gebietes an die zentralen Stromversorgungsanlagen ist geplant.

Die Wasserversorgung erfolgt zentral durch einen Tiefbrunnen innerhalb dieses Wochenendhausgebietes. Die Bau- und Unterhaltskosten der zentralen Anlage übernimmt der Siedlungsträger. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Die Beseitigung der Schmutzabwässer soll durch Sammeln in Hauskläranlagen nach Din 4261 mit anschließendem Versickern der geklärten Abwässer vorgenommen werden.

Da das Wochenendhausgebiet von Ackerflächen umgeben ist, so ist ein besonderer Brandschutzstreifen nicht erforderlich. Entlang der Nord- Ost- und Südgrenze ist dagegen ein 5 m bzw. 12,5 m breiter Grünstreifen mit Bäumen u. Sträuchern folgender Art vorgesehen:

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

Das Wochenendhausgebiet befindet sich in einem rein landwirtschaftlich genutzten Gebiet. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit gewissen Belästigungen des Wochenendhausgebietes -wie es auch bei allen Siedlungen an den Ortsrändern der Städte und Dörfer der Fall ist- zu rechnen. Dieses sind z. B. :

- 1) Geruchsbelästigungen infolge des Anbringens landwirtschaftlichen Düngers (Gülle),
- 2) Staubentwicklung u.a. durch das Ausbringen von Handelsdünger mit großflächigen Düngerstreuern
- 3) Lärmbelästigung durch Beregnungen, die in entsprechenden Jahreszeiten Tag und Nacht durchgeführt werden.
- 4) Belästigungen durch das Aufbringen von Spritzmittel

Eine Beeinträchtigung bzw. Einschränkung der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf durch dieses neue Wochenendhausgebiet nicht erfolgen.

Von den Wochenendhausbesuchern können Forderungen aufgrund dieser Belästigungen nicht geltend gemacht werden.

Da die Erschließung dieses Wochenendhausgebietes nur über Privatwege erfolgt, so entstehen der Gemeinde keine Erschließungskosten.

Der Planer:

Wolfsburg, den 14.6.1973  
23.7.1973  
9.11.1973

*[Handwritten signature]*

Für die Gemeinde:

Gannerwinkel, den 15.1.74



*[Handwritten signature]*