

BEGRÜNDUNG

Stand: 07/89, AV
zum Bebauungsplan TENNISANLAGE WESENDORF, der Gemeinde Wesendorf,
Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Landkreis Gifhorn

eing. 10. AUG. 1989

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde ~~der~~ 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 ERHÖLUNG.

Wesendorf hat gegenwärtig rd. 2.850 Einwohner.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf aufgestellt.

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der kontinuierliche Auf- und Ausbau des Grundzentrums im Hinblick auf Einrichtungen für die ortsansässige Wohnbevölkerung geregelt werden. Zur Befriedigung der Nachfrage nach Tennisplätzen soll an diesem Standort, an dem sich bereits das Kulturhaus und die Schützenanlagen befinden, eine Tennishalle errichtet werden. Daneben soll für das Spielen im Freien eine Freitennisanlage (zunächst 2 Plätze) angelegt werden. Mit dem Bebauungsplan wird damit der vorhandene Standort für sportliche und kulturelle Zwecke nach Norden um die Tennisanlagen erweitert. Die Erweiterung des vorhandenen Standortes erscheint deshalb zweckmäßig, da hier keine neuen Einbindungen in das klassifizierte Straßennetz erforderlich werden. Speziell für den Bau einer Tennishalle wird aus den o. a. Gründen dieser Standort, auch unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umganges mit Grund und Boden; zunächst gegenüber dem

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

²⁾ vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982 und Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Gifhorn 1986

bereits durch einen rechtsgültigen Bebauungsplan festgelegten Hallenstandort im Norden von Wesendorf bevorzugt. Dies unter anderem auch deshalb, weil im Norden bisher keine konkreten Bauabsichten für eine Tennishalle erkennbar sind. Für das Tennisspielen im Freien sind am jetzt geplanten Standort durch Abschattung und Abstand ausreichend Gesichtspunkte des Immissionsschutzes berücksichtigt. Die südlich des Standortes gelegene Wohnbebauung befindet sich in einem Abstand von rd. 150 m. Der gleiche Abstand ist etwa einzuhalten für die Wohnbebauung östlich der Kreisstraße K 7. Hier kommt noch hinzu, daß durch die Tennishalle ein Hindernis zwischen den Plätzen im Freien und der angegebenen Wohnbebauung liegt. Mit dem Plan wird damit bezweckt, das sportliche Angebot in Wesendorf zu erweitern. Die Maßnahme dient den Zielen der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Grünflächen

Mit Rücksicht auf die Lage am Ortsrand wird der vorgesehene Standort in die bereits bestehende Grünflächendarstellung für die Schützenanlage und das Kulturhaus einbezogen. An diesem Standort war bisher eine Teilfläche als ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) ausgewiesen. Dieser Standort für Wohnzwecke wird nicht benötigt, da auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße K 7 ein zusammenhängendes Wohngebiet (Wesendorf-Nord) für den überschaubaren Zeitraum den Bedarf decken wird. Die Grünfläche ist so definiert, daß sie der Erweiterung der Sporteinrichtungen am vorgegebenen Standort dient. Im einzelnen ist beabsichtigt hier eine Tennishalle zu errichten. Nähere Regelungen für derartige bauliche Anlagen sind über textliche Festsetzung für das Maß der Nutzung getroffen worden. Darüber hinaus ist für diesen Bereich eine abweichende Bauweise festgesetzt, um Hallenbauten über 50 m Länge zuzulassen. Im rückwärtigen Teil ist die Anlage von zwei Tennisplätzen vorgesehen. Diese Tennisplätze sind, wie bereits dargelegt, von der südlichen Wohnbebauung rd. 150 m entfernt. Von der östlich gelegenen Wohnbebauung werden sie zukünftig durch die Tennishalle abgeschirmt. Damit können an diesem Standort von vornherein Gesichtspunkte des Immissionsschutzes beachtet werden.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Flächen für Straßen sind im Plan nicht besonders festgesetzt. Die Erschließung wird aus dem bereits vorhandenen Straßen- und Wegenetz für die Erschließung der Schützenanlage und des Kulturhauses vorgenommen. Zur Kreisstraße K 7 sind keine Zufahrten vorgesehen. Es ist deshalb auch im Plan ein Zu- und Abfahrtsverbot festgelegt.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung im Bebauungsplan Rechnung getragen. Weitere Einzelheiten sind im Wege des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln. Dabei ist zu beachten, daß es sich vor dem Schützenhaus und dem Kulturhaus um eine zusammenhängende Anlage für das Abstellen von Pkw's handelt, die nunmehr nach Norden fortgesetzt wird.

- 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 Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage Wesendorf vorgenommen.

- Bauhöhenbeschränkung

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

- Landespflege

Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um einen Teilbereich, der in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf bisher als ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) ausgewiesen war. Diese Darstellung wird durch die Grünflächendarstellung im Flächennutzungsplan ersetzt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Insofern wird auch hier Grünfläche festgesetzt. In der Grünfläche sollen die Sportanlagen errichtet werden. Da es sich bei dem Planungsgebiet um den nördlichen Ortsrand von Wesendorf handelt, sind im Plan Pflanzbindungen festgesetzt. Es ist vorgesehen, hier eine standortgerechte Randpflanzung vorzusehen. Der Schutzstreifen soll nicht nur den Ortsrand hier eingrünen, sondern ebenso als Trennfläche zwischen den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Sportanlage dienen.

- 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. Die Entfernung zwischen der Tennishalle und dem nächstgelegenen Hydranten darf maximal 70 m betragen.
- 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.

1.4 HINWEISE AUS DER SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Landespflege/Naturschutz

Der Landkreis Gifhorn (Schreiben vom 26.04.1988) weist darauf hin, daß das vorgesehene Pflanzgebot mindestens als 4-reihige Heckenpflanzung erfolgen sollte. Zur Anpflanzung sollten nur standortgerechte heimische Gehölze verwendet werden.

- Landwirtschaft

Mit Schreiben vom 18.04.1988 weist die Landbauaußenstelle Braunschweig darauf hin, daß die Eingrünung gegenüber landwirtschaftlichen Flächen mindestens 5-reihig sein sollte. Im Falle einer Erweiterung der Tennisanlage nach Westen sollte auch hier eine ausreichende Randpflanzung vorgesehen werden.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 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 der Abwägung ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

Landkreis GF I. Untere Landesplanungsbehörde
26.04.88 keine Bedenken

II. Träger öffentlicher Belange

keine Bedenken, folgende Anregung:

Bauaufsicht

Die Gemeinde sollte in der Begründung klarstellen, daß diese Planung mit dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB zu vereinbaren ist, nachdem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Ich mache darauf aufmerksam, daß für die Errichtung einer Tennishalle in der Gemeinde Wesendorf bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht.

Gegen die Löschwasserversorgung im Zusammenhang mit der Tennishalle bestehen keine Bedenken, wenn sie so ausgeführt wird, wie sie in der Begründung dargelegt wurde. Die Anordnung der Hydranten sollte jedoch so vorgenommen werden, daß ein Hydrant in höchstens 70 m Entfernung von der Tennishalle erreichbar ist.

Beschluß

Zur Klärstellung erfolgt eine Ergänzung der Begründung.

Naturschutz und Landespflege

Das vorgesehene Pflanzgebot sollte mindestens als 4reihige Heckenpflanzung erfolgen. Ich empfehle daher, die Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf mindestens 5 m zu verbreitern. In der textlichen Festsetzung sollte unter 3 a) die Hainbuche gestrichen werden, da sie kein strauchartiges Gehölz ist. Ich empfehle, die vorgesehenen Gehölzarten um den Weißdorn, Holunder, Hundsrose und Salweide zu ergänzen.

In der textlichen Festsetzung 3 b) ist die Erle zu streichen, da sie kein standortgerechtes Gehölz ist. Die Pflanzarten sollten um die Eiche und Hainbuche ergänzt werden.

Beschluß

Die vorgesehene Pflanzbreite wird im Verhältnis öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander beibehalten. Es erfolgt ein besonderer Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan, daß hier eine Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern in geeigneter Form vorzusehen ist. Die Vorschläge für den beispielhaften Katalog der zu verwendenden Pflanzen wird nach dem Vorschlag des Landkreises korrigiert. Unter Berücksichtigung der Belange der Landespflege, der Landwirtschaft, des Sports, der Ortsbildpflege, der Ver- und Entsorgung, der Erschließung werden die Planfestsetzungen beibehalten. Die Pflanzlisten werden korrigiert. § 2 (1) in Verbindung mit §§ 1 (5) und 1 (6) BauGB.

Immissionsschutz

Hinsichtlich der jüngsten Rechtsprechung wegen Immissionsschutz bei Tennisanlagen sollte geprüft werden, ob ggf. noch weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die dafür erforderlichen Grundlagen können nach meiner Auffassung nur durch ein schalltechnisches Gutachten erbracht werden.

Beschluß

Die Tennisanlage ist auf die gutachtlichen Aussagen der Untersuchung des TÜV Norddeutschland und die dort gemachten Aussagen abgestellt. Sofern weitere schalltechnische Untersuchungen erforderlich werden, können diese vor der Realisierung durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der Belange des Sports, des Immissionsschutzes, des Wohnens, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung, der Ortsbild- und Landespflege werden die Planfestsetzungen beibehalten. § 2 (1) in Verbindung mit §§ 1 (5) und 1 (6) BauGB.

Landbauaußen-
stelle BS
18.04.88

keine Bedenken, folgende Hinweise:
Wir wiesen jedoch auf die verbleibende Restfläche zwischen der westlichen Plangrenze und der Flurstücksgrenze hin. Da diese Fläche im Flächennutzungsplan bereits als "Grünfläche" vorgesehen ist, gehen wir davon aus, daß sie zur Erweiterung der Tennisplätze vorgesehen ist. In diesem Falle sollte jedoch auch an der westlichen Flurstücksgrenze eine Eingrünung vorgesehen werden.

Generell sollte die Eingrünung gegenüber landwirtschaftlichen Flächen besser mindestens 5-reihig sein. Die an der nördlichen Plangrenze vorgesehene 3 m breite Pflanzung halten wir für nicht ausreichend, vor allem auch bezüglich möglicher Emissionen von der Landwirtschaft.

Beschluß

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung

In diesem Teilbereich wird zunächst davon ausgegangen, daß eine Tennisanlage und zwei Freispielfelder errichtet werden. Insgesamt ist dieser Standort jedoch durch Sport, Schützenhaus, Kulturhaus, d.h. Gemeinschaftseinrichtungen vorgeprägt, so daß hier langfristig auch Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Insofern wird im Verhältnis öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander davon abgesehen, zum jetzigen Zeitpunkt bereits breitere Pflanzstreifen einzutragen. Es erfolgt jedoch ein Hinweis in der Begründung auf diese Stellungnahme. Damit soll gewährleistet werden, daß bei der Realisierung geeignete Pflanzungen vorgenommen werden.

Unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft, der Ortsbild- und Landschaftspflege, des Sports, des Immissionsschutzes, der Ver- und Entsorgung, der Erschließung werden die Planfestsetzungen beibehalten. § 2 (1) in Verbindung mit §§ 1 (5) und 1 (6) BauGB.

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAU- UNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN

Im Plangebiet sind Zuwegungen und Flächen für den ruhenden Verkehr anzulegen. Der Anschluß der Tennisanlage erfolgt über die bereits vorhandenen Zufahrten und Erschließungen für die Schützenanlage und das Kulturhaus. Insofern sind keine öffentlichen Straßen- und Wegeflächen anzulegen, ausgenommen davon ist die Anlage der Zuwegungen und der Flächen für den ruhenden Verkehr.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umliegung *)
- Grenzregelung *)
- Enteignung *)

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

Diese Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 21.03.1988 bis 28.04.1988 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 18.04.1989 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

31. Juli 1989

Wesendorf, den

S. Reiß
.....
(Bürgermeister)



L.V. Hirschen
.....
(Gemeindedirektor)