

Urschrift

Begründung

Stand: 07/93, AV, Schw/Wi/Ru
zum Bebauungsplan "GRUNDSCHULE LERCHENBERG" der Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluß an die Bundesstraße B 4 (Lüneburg - Uelzen - Gifhorn) in das regionale Straßennetz eingebunden.

Eisenbahnhaltepunkte der Strecke Uelzen - Gifhorn - Braunschweig bestehen in der Samtgemeinde, in Schönewörde und Wahrenholz.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben ¹⁾ ist Wesendorf GRUNDZENTRUM. Die Samtgemeinde Wesendorf gehört dem ländlichen Raum an. Sie grenzt im Süden unmittelbar an den Ordnungsraum Braunschweig.

Neben der Sicherung des Arbeitsplatzangebotes, der Ausbildung usw. hat Wesendorf die besondere Entwicklungsaufgabe ERHOLUNG.

Die Gemeinde Wesendorf hat gegenwärtig rd. 2.850 Einwohner.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE

Der Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt. Er ist der 2. Bauabschnitt des nach Süden angrenzenden Schulzentrums.

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der 2. Bauabschnitt des Schulzentrums zur Realisierung vorbereitet werden. Aufgrund der aktuellen wohnbaulichen Entwicklung des Ortsteils Wesendorf und der Verbesserung der Infrastruktureinrichtungen, wird der Erweiterungsbau des Schulzentrums Wesendorf - hier der Grundschule - dringend erforderlich.

¹⁾ vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982 und Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Gifhorn 1986

1.3 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG

- Baugebiete (Flächen für den Gemeinbedarf - Schule)

Das Baugebiet wird entsprechend der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Die mit dem Bebauungsplan "Schulzentrum" ausgewiesene Schulnutzung soll hier fortgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird lediglich auf eine max. 2-geschossige Bauweise in Anlehnung an die bereits bestehende Schulbebauung angepaßt und damit begründet, daß hier keine übermäßig hohe Gebäudeentwicklung in der Nähe von vorhandenen Einfamilienhausgrundstücken vorgenommen werden soll.

Es wird abweichende Bauweise, die auch Gebäudelängen über 50,0 m ermöglicht, festgesetzt, um der Schule z. B. für eine Sporthalle genügend Entwicklungsspielraum zu lassen.

- Verkehrsflächen

a) Verkehrs- und Wegeflächen

Das durch den Planwirkungsbereich erfaßte Baugebiet liegt an vorhandenen Straßen. Es grenzt im Süden an den "Lerchenberg" und im Westen an die Straße "Bültenmoor". Die Straßen sind bereits nach den Vorschriften der RAST-E ausgebaut.

b) Park- und Stellplatzflächen

Öffentliche Stellplätze sind im südlichen Teil der Straße "Lerchenberg" vorhanden. Für die Gemeinbedarfsfläche sind außerdem Stellplätze auf dem Schulgrundstück vorgesehen. Eine Wende- und Parkschleife ist auf dem Schulgrundstück geplant.

- Grünflächen

Im Planbereich sind öffentliche Grünflächen im Westen und Osten zur angrenzenden Wohnbebauung mit einem zu bepflanzenden Immissionschutzwall vorgesehen.

Nach Norden hin dient die zu bepflanzende öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung.

- Ver und Entsorgung

Für das Baugebiet ist der Anschluß an die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Gas und elektrische Energie vorhanden. Abwasser wird durch den vorhandenen Kanal der Kläranlage Wesendorf zugeleitet.

Oberflächenwasser wird über das getrennte Kanalnetz abgeführt, sofern nicht Versickerung vor Ort erfolgt.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

- Immissionsschutz

Als vorsorgliche Immissionsschutzmaßnahme zur Vermeidung der Lärmbeeinträchtigung durch Stellplätze, Schulbuswendeschleife, Pausenhof, zur angrenzenden Wohnbebauung werden am westlichen und östlichen Planbereich zu begründende Immissionsschutzwälle vorgesehen, so daß nach Erfordernis und Maßgabe der Schalltechnischen Stellungnahme Bonk, Maire, Hoppman vom 24.02.1993 h/P (siehe Anlage) bei der Realisierung der Baumaßnahmen Vorkehrungen in Abhängigkeit von der Gebäudestellung getroffen werden können. Hinsichtlich der Schallemissionen der Standortschießanlage, wird davon ausgegangen, daß die Situation hinlänglich bekannt ist. Die Immissionen des Schießbetriebes werden hingenommen.

- Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr Wesendorf geklärt. Eine unabhängige Wasserentnahmestelle vom 60 m³/h soll im Zuge der Realisierung vorgesehen werden.

- Grünordnung/Landespflege

Die Fläche des Plangeltungsbereiches wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, so daß durch den Eingriff keine für Natur- und Landschaft außerordentlich wichtigen Flächen verloren gehen. Gleichwohl wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Eingriff in das Landschaftsbild ermöglicht, für den auf dem Gelände dann ein Ausgleich geschaffen werden soll.

Um den durch die Bebauung entstehenden Versiegelungen entgegenzuwirken, werden im Norden, Osten und Westen des Geländes Grünflächen festgesetzt. Sie werden mit standortgerechten, ortstypischen Gehölzen wie z. B. Esche, Birke, Vogelkirsche, Hasel etc. bepflanzt.

Diese Maßnahme trägt dazu bei, einen grünen Ortsrand auszubilden und so das Ortsbild zu arrondieren.

Durch eine möglichst dichte Gestaltung des Grüngürtels wird zudem eine Abschirmung des Schulgeländes, gegenüber der angrenzenden, auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche, gewährleistet. Eine Ausgleichsbilanz im Hinblick auf die Eingriffsregelung gem. § 8 BNatG ist für die von der Gemeinde geplante Bebauung gemacht worden, mit dem Ergebnis, daß die Randeingrünung und die Schulhofbegrünung als ausreichend erachtet werden. Je 75 m² versiegelter Fläche soll ein Baum gem. textlicher Festsetzung Ziff. 3 gepflanzt werden, so daß in sofern die kleinklimatischen Bedingungen verbessert werden.

1.4 FACHPLANERISCHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Bauaufsicht

Der Landkreis Gifhorn weist in seinem Schreiben vom 27.05.1992 darauf hin, daß das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO 1990 für den Gemeinbedarf "Schule" auf GRZ max. 0,8 beschränkt ist.

Bei der Bemessung soll das gesamte Grundstück angerechnet werden (einschließlich der Grünflächen), wobei alle versiegelten Grundstücksflächen in die GRZ eingehen.

Die notwendige Feuerwehrentwicklungsfläche ist vorzusehen.

- Verkehr

Der Landkreis Gifhorn weist in o. g. Schreiben darauf hin, daß für die Fahr-Schüler eine Schulbushaltestelle schulseitig der Straße "Lerchenberg" vorgesehen werden sollte.

Andernfalls sind verkehrsregelnde Maßnahmen zu treffen, um die Gefährdung der Schüler beim Überqueren der Straße zu verhindern. Hierzu käme die Schaffung einer Einbahnstraße "Lerchenberg" in Fahrtrichtung zur "Alte Heerstraße" im Teilbereich zwischen "Büldenmoor" und "Am Schützenplatz" in Frage.

- Grünflächen

Die Landwirtschaftskammer Hannover weist in Ihrem Schreiben vom 09.06.1992 auf die besondere Bedeutung des Immissionsschutzwalles und den Pflanzstreifen hin. Hier sollte eine dichte Bepflanzung aus standortgerechten Gehölzen entstehen.

- Immissionsschutz

Mit Schreiben vom 02.06.1992 weist die Wehrbereichsverwaltung II auf die Standortschießanlage Wesendorf hin, die nur 2.200 m weit entfernt ist.

Es ist davon auszugehen, daß der unvermeidliche Schießlärm hingenommen wird. die Standortschießanlage wird auch weiterhin mit Schießbetrieb bei Tag und Nacht genutzt werden. Aus den unvermeidlichen Schallimmissionen lassen sich keine Ansprüche gegen den Bund herleiten.

- Brandschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes weist der Landkreis Gifhorn auf die Feuerwehrentwicklungsfläche hin. In diesem Bereich sind ausreichende Hydranten für die Löschwasserversorgung vorzusehen.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Bezirksregierung Braunschweig Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 08.12.92

Bauordnungsamt

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus bauaufsichtlicher und aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken. Weitergehende brandschutztechnische Anforderungen bleiben vorbehalten. Sie werden in Abstimmung mit der Baumaßnahme gesondert gestellt.

Beschluß:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Fernmeldeamt Uelzen, Stellungnahme vom 13.11.92

Für die Überlassung der Planunterlagen bedanken wir uns. Eine umfassende Stellungnahme, die auch die Belange des Fernmeldeamtes Uelzen beinhaltet, wird die Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig Telekom abgeben.

Beschluß:

Die Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig ist im Planverfahren beteiligt worden.

Wehrbereichsverwaltung II, Stellungnahme vom 03.12.92

Meine Stellungnahme vom 02.06.1992 wird inhaltlich weiterhin aufrecht erhalten.

In der Stellungnahme vom 02.06.1992 hatte die Wehrbereichsverwaltung II folgendes ausgeführt:

Gegen den o.a. Bebauungsplan habe ich erhebliche Bedenken. Ich weise darauf hin, daß das Plangebiet ca. 2.200 m östlich der Standortschießanlage Wesendorf liegt.

Die unmittelbare räumliche Nachbarschaft von Standortschießanlagen einerseits und geplanter Wohnbebauung/ Schulzentren andererseits führt nach meinen Erfahrungen früher oder später wegen geradezu gegensätzlicher Anforderungen zu erheblichen unlösbaren Konflikten.

Einer Bebauung und Nutzung der in Rede stehenden Flächen kann daher nur unter der Voraussetzung zugestimmt werden, daß aus den militäri-

scherseits verursachten unvermeidlichen Immissionen (Schießlärm) keine Rechte gegen den Bund hergeleitet werden können, und der Planungsträger zu seinen Lasten den Bund von allen sich daraus möglicherweise ergebenden Forderungen Dritter freihält.

Ich weise darauf hin, daß militärischerseits weiterhin die uneingeschränkte bestimmungsmäßige Nutzbarkeit der Standortschießanlage mit Schießbetrieb bei Tag und Nacht gefordert wird.

Beschluß:

Es erfolgt ein gesonderter Hinweis in der Begründung, daß sich aus den Schallimmissionen der Standortschießanlage (Schießlärm) keinerlei Rechte gegen den Bund herleiten lassen.

Es ist davon auszugehen, daß der Schießbetrieb bei Tag und Nacht hingenommen werden muß.

Begründung:

Die Ortslage Wesendorf liegt unweit der Standortschießanlage Wesendorf. Die Situation und die üblichen Schießlärmimmissionen sind hinlänglich bekannt und werden hingenommen. Der gesonderte Hinweis erfolgt, um nochmals explizit auf die Problematik hinzuweisen.

Gemeindebrandmeister, Stellungnahme vom 08.12.92

Nach sachkundiger Überprüfung und Begutachtung des Bebauungsplanes wird zur Sicherstellung des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes eine unabhängige Wasserentnahmestelle mit einer Mindestleistung von 60 m³/h im Bereich des Schulstandortes benötigt.

Der genaue Standort der Wasserbevorratung und Entnahme ist mit dem Orts- und Gemeindebrandmeister vor Ort zu bestimmen.

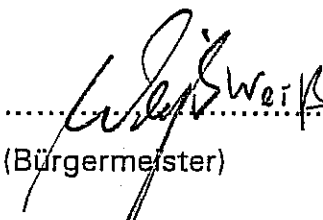
Beschluß:

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung, auf die notwendige Wasserentnahmestelle, zur Beachtung beim Baugenehmigungsverfahren.

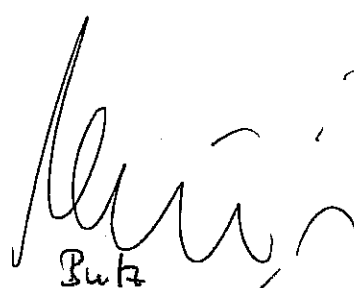
Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 17.11.1992 bis 18.12.1992 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 23.07.1993 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf beschlossen.

Wesendorf, den 05.08.1993


.....
(Bürgermeister)




.....
(Gemeindedirektor)