

Urschrift

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "GRUNDSCHULE LERCHENBERG, 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"

SAMTGEMEINDE WESENDORF, GEMEINDE WESENDORF, LANDKREIS GIFHORN

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE WESENDORF

1993/1994

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG/LEIPZIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. MAIKE KLESEN;
A. MANGANO, A. MÜLLER**

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 Straßenverkehrsnetz 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. 3.850 Einwohner.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE

Der Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt. Der 2. Bauabschnitt des nach Süden angrenzenden Schulzentrums soll hier nach Norden erweitert werden, um zu ermöglichen, 2 weitere Klassenräume zu errichten. Um den steigenden Schülerzahlen gerecht werden zu können, wird die Aufstellung dieses nicht qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Erweiterung des 2. Bauabschnittes 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, da durch den Bevölkerungszuwachs auch die Schülerzahlen stetig gestiegen sind.

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.

Kurzfristig ist hier lediglich die Erweiterung des Schulbaues um 2 Klassenräume beabsichtigt.

- Verkehrsflächen

a) Verkehrs- und Wegeflächen

Das durch den Planwirkungsbereich "Grundschule Lerchenberg" 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. Der nunmehr in Rede stehende Plangeltungsbereich erfaßt den nördlich am o.g. Plan angrenzenden Bereich und ist durch diesen erschlossen.

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 und kann für diesen Änderungs- und Erweiterungsbereich mit genutzt werden.

- 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. Die Versorgung des

Quartiers mit elektrischer Energie erfolgt durch den Energieverband Wittingen.

Abwasser wird durch den vorhandenen Mischwasserkanal der Kläranlage Wesendorf zugeleitet.

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

Dies wird vor allem zur Entlastung des Kanalnetzes für das anfallende Regenwasser angestrebt.

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 begrünende Immissionsschutzwälle vorgesehen, so daß nach Erfordernis und Maßgabe der Schalltechnischen Stellungnahme Bonk, Maire, Hoppman vom 24.02.1993 h/P 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.

Bereits im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan "Grundschule Lerchenberg" hat die Wehrbereichsverwaltung auf die Belange der Standortschießanlage Wesendorf hingewiesen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll besonders darauf hingewiesen werden, daß das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Standortschießanlage Wesendorf der Bundeswehr liegt.

Aus diesem Grund können aus dem Übungsbetrieb am Tag und in der Nacht nachteilige Emissionen entstehen.

Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keinerlei Abwehr und Entschädigungsansprüche, wegen der Lärmimmissionen, geltend gemacht werden.

- Altlasten

Ca. 800 m nördlich der Ortslage von Wesendorf befindet sich eine Altablagerung, die im Niedersächsischen Altlastenregister unter der Nummer 151 401 408 erfaßt ist. Die Ablagerung ist auf der Topographischen Karte (KT 50) L 3328 Hankensbüttel mit den Koordinaten 44 01 00 als Rechtswert und 58 30 80 als Hochwert zu lokalisieren.

Es handelt sich hier um eine ehemalige Bodenentnahmestelle für Sand und Kies, die mit Bodenaushub, Bauschutt, Gartenabfällen, Haus- und Sperrmüll verfüllt wurde. Das Volumen von ca. 25.000 m³ liegt unter einer rd. 1 m starken Bodenabdeckung. Die Rekultivierung ist hier abgeschlossen.

Zur Zeit liegen weder Angaben aus früher durchgeführten Untersuchungen, noch eine Gefährdungsabschätzung, vor. Nach der Stellungnahme des Landkreises Gifhorn vom 18.01.1994 wird eine Abschätzung der Gefahren im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht für erforderlich gehalten.

- 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

Nachstehende Hinweise sind im Rahmen des Planverfahrens zu den Bauungsplan "Grundschule Lerchenberg" der hier geändert und erweitert wird, eingegangen.

- 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 "Bültenmoor" 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

Zum Planverfahren gem. § 4 (1)/3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten 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 ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Gifhorn, Stellungnahmen vom 18.01.94

- I. Als untere Landesplanungsbehörde stelle ich fest, daß der Bebauungsplanentwurf gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.
- II. Als Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB habe ich gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken. Ich bitte jedoch um Berücksichtigung folgender Anregungen:

Abfallbeseitigung

Ca. 800 m nördlich der Ortslage von Wesendorf befindet sich ein im Nieders. Altlastenregister unter der Anlagennummer 151 401 408 registrierter Ablagerungsstandort. Die Lage des Standortes wird unter Bezug auf die topographische Karte (KT 50) L 3328 Hankensbüttel mit folgenden Rechts- und Hochwerten angegeben:

Rechtswert: 440100

Hochwert: 583080

Aus den mir vorliegenden Unterlagen geht hervor, daß es sich bei diesem Standort um eine ehemalige Bodenentnahmestelle für Sand und Kies handelt. Diese Grube soll mit Bodenaushub, Bauschutt, Gartenabfällen, Hausmüll und Sperrmüll aus dem Gebiet der jetzigen Samtgemeinde Wesendorf verfüllt worden sein und verfügt über ein Volumen von ca. 25 000 cbm. Der Platz ist geschlossen und rekultiviert. Auf der Ablagerung befindet sich eine ca. 1 m dicke Abdeckung aus Boden. Es liegen weder Angaben aus früheren durchgeführten Untersuchungen noch eine Gefährdungsabschätzung vor. Daher kann derzeit zu einem möglichen Gefährdungspotential, das von der Anlage ausgeht, keine abschließende Aussage gemacht werden. Der Handlungsbedarf, der sich für den o.g. Ablagerungsstandort ergibt, wird durch die sogenannte regionale Bewertungskommission nach Auswertung aller vorhandenen Daten durch den Zentralcomputer des Nieders. Landesamtes für Ökologie abgesteckt.

Eine Abschätzung der Gefahren im Rahmen der Bauleitplanung wird jedoch nicht für erforderlich gehalten.

Wasserwirtschaft

Es wird empfohlen, das Regenwasser zur Entlastung des Kanalnetzes örtlich zu versickern.

Sonstige Hinweise

1. Die in der Begründung auf Seite 4 unter - Immissionsschutz erwähnte schalltechnische Stellungnahme Bonk, Maire, Hoppmann vom 24.02.1993 ist bei Anzeige des Bebauungsplanes mit vorzulegen.
2. Unter Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 3 wird es für erforderlich gehalten, einen Hinweis darauf aufzunehmen, daß im Falle der Zuwiderhandlung die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen kommen.
3. Auf der Planunterlage sind unter den textlichen Festsetzungen "Hinweise" bezüglich der Standortschießanlage Wesendorf aufgenommen worden. Die "Hinweise" sind in die Begründung zu übernehmen. Auf dem Bebauungsplan können nur "nachrichtlich" solche Hinweise aufgenommen werden, die auf anderen Rechtsgrundlagen bestehen und wenn sie für die Lesbarkeit des Bebauungsplanes zum besseren Verständnis beitragen.
4. Das Planzeichen "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" stimmt nicht mit den Aussagen der textlichen Festsetzung Ziff. 3 überein.

Beschluß:

Die erforderlichen Korrekturen werden vorgenommen. Den Hinweisen wird nachgekommen. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung zu den Punkten Altlasten und Wasserwirtschaft.

Begründung:

Die Korrekturen dienen der Rechtseindeutigkeit des Bebauungsplanes. Die schalltechnische Stellungnahme Bonk, Maire, Hoppmann vom 24.02.1993 wird mit der Begründung und den Plänen urkundensicher verbunden und bei Anzeige mit eingereicht. Der Hinweis zur Standortschießanlage wird nachrichtlich in die Begründung übernommen und vom Plan entfernt. Die Ergänzung der Begründung zu den Punkten Alttablagerungen und Wasserwirtschaft dienen der umfassenden Information vor der Realisierung.

Zweckverband Großraum Braunschweig, Stellungnahme vom 21.12.93

Das Vorhaben hat keine über das Kreisgebiet hinausgehende Bedeutung. Für die abschließende raumordnerische Stellungnahme gemäß § 2 des Gesetzes über die Bildung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch ist die Untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Gifhorn zuständig.

Im Interesse der beiderseitigen Information wird um eine Durchschrift Ihrer Stellungnahme gebeten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nds. Landesamt für Bodenforschung, Stellungnahme vom 08.12.93

keine Bedenken

Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054.

Beschluß:

Der Hinweis bezüglich der Baugrunduntersuchungen wird in die Begründung aufgenommen.

Begründung:

Der Hinweis dient der Planungssicherheit bei der Realisierung. Darüber hinaus nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, daß das Nds. Landesamt für Bodenforschung keine Bedenken hat.

Bergamt Celle, Stellungnahme vom 15.12.93

Bergbauliche Belange stehen der o.g. Planung nicht entgegen.

Die Planunterlagen sind für unsere Akten zurückbehalten worden.

Ich bitte, die Stellungnahme der RWE-DEA Aktiengesellschaft zu beachten, da sich das Plangebiet im Erdölfeld Wesendorf befindet.

Die RWE-DEA Aktiengesellschaft wurde beteiligt und hatte ebenfalls keine Bedenken.

Landelektrizität GmbH, Fallersleben, Stellungnahme vom 09.12.93

keine Bedenken

In Ergänzung weisen wir darauf hin, daß die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie im Zuständigkeitsbereich unserer Tochtergesellschaft EVW (Energieverband Wittingen) liegt.

Beschluß:

Es erfolgt ein Hinweis auf den zuständigen Leitungsträger, den Energieverband Wittingen.

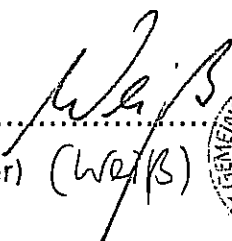
Begründung:

Der Hinweis dient der umfassenden Information zur Beachtung bei der Realisierung.

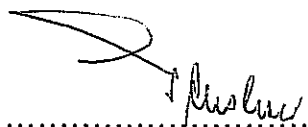
Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 16.12.1993 bis 21.01.1994 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 28.02.1994 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf beschlossen.

Wesendorf, den 14.06.1994


.....
(Bürgermeister) (Weiß)




.....
(Gemeindedirektor) (i.V. Penhorn)