

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 41 "Am Sportplatz"
- Ortsteil Latferde, Gemeinde Emmerthal -

Der Bebauungsplan Nr. 41 "Am Sportplatz" bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind. Daher hat der Rat der Gemeinde Emmerthal in seiner Sitzung am 11.08.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Hajener Straße (L 429) und ist damit unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Es umfaßt die Bereiche der Flurstücke 382/37 (teilweise) und 37/24 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,97 ha und wird zur Zeit zum Wohnen, als Schulungsstätte der freiwilligen Feuerwehr sowie als Bolz- und Kinderspielplatz genutzt. Ca. 0,59 ha sind abgehende landwirtschaftliche Flächen, die für die künftige Sportplatzanlage bereits zur Verfügung gestellt und landwirtschaftlich nicht mehr genutzt werden.

Die das Plangebiet umgebende Nutzung ist im westlichen Bereich durch Landwirtschaftsbetriebe und Wohnen mit dörflichem Charakter, an der Nordseite durch Hausgärten und die übrigen Bereiche durch Landwirtschaftsflächen geprägt.

1.2 Flächennutzungsplan

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal stellt für den Westteil des Plangebietes eine Dorfgebietsfläche mit einer Geschoßflächenzahl von 0,8 und für den restlichen Planteil Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Sportplatz" und "Spielplatz" dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sind mit dem - noch nicht - festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde abgestimmt und stehen somit der beabsichtigten künftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- Sicherung der Flächen für einen geplanten Sportplatz einschl. der Einstellplätze für PKW und zweckgebundener baulicher Anlagen
- Festschreibung des vorhandenen Spielplatzes
- Nutzungsfestsetzung der Dorfgebietsfläche.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der Nutzung

Der westliche Teil des Plangebietes, in dem das ehemalige Schulgebäude liegt, kann durch die gegebene Situation des Umfeldes mit weitgehend dörflicher Struktur als vorgeprägt gelten.

Der beabsichtigten künftigen Nutzung der Dorfgebietsfläche entsprechend sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 u. 10 BauNVO (Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.09.1977) zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur und soll mit den Festsetzungen 2-geschossig, GRZ = 0,3 und GFZ 0,6 den Erhalt des dörflichen Erscheinungsbildes sichern.

3.3 Bauweise

Die vorhandene Bebauung weist bereits offene Bauweise auf und soll auch weiterhin beibehalten werden.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind so groß bemessen, daß weitere bauliche Entwicklungsabsichten im Rahmen der zulässigen Nutzungsmaße möglich sind.

3.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist als Gesamtmaßnahme über eine Zufahrt im nordwestlichen Bereich direkt an das örtliche Straßennetz angebunden. Als verkehrliche Erschließungsmaßnahme wird ein verkehrsgerechter Anschluß an die Hajener Straße (L 429) und der Ausbau der Zufahrt zu der im rückwärtigen Raum liegenden Grünfläche - Sportplatz, Stellflächen und Kinderspielplatz - erforderlich.

Die nachzuweisenden Flächen für den ruhenden Verkehr sind als Bestandteil der Grünfläche zwischen der Dorfgebiets- und der Sportplatzfläche ausgewiesen. Mit dem bereitgestellten Platzangebot für 26 Einstellplätzen wird den nach den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 NBauO (Nieders. Bauordnung) geforderten Richtzahlen entsprochen.

Demnach werden 1 Einstellplatz je 250 m² Sportplatzfläche und 1 Einstellplatz je 10-15 Besucherplätze gefordert. Daraus ergibt sich folgender Bedarf:

1. Sportplatzfläche: $\frac{60 \text{ m} \cdot 90 \text{ m}}{250} = \frac{5400 \text{ m}^2}{250} = 21,6 = \text{rd. } 22 \text{ Estpl.}$

2. Besucher: i.M. $\sim \frac{60 \text{ Besucher}}{15} = \underline{\underline{4 \text{ "}}}$

Insgesamt = 26 Estpl.

4. Grünfläche

4.1 Sportplatzanlage

Östlich der rückwärtigen Grenze des Flurstückes 37/19 und des auf dem Flurstück 382/37 (ehemalige Schule) ausgewiesenen Dorfgebietes ist die Grünfläche für den künftigen Sportplatz dargestellt. Die für den Sportbetrieb erforderlichen Räumlichkeiten (Umkleiden - Duschen - Toiletten) können im jetzigen Toilettenhaus nicht voll untergebracht werden. Um eine Erweiterung und Modernisierung dieser bestehenden Anlage zu ermöglichen, wird eine durch Baugrenzen umrahmte Fläche in der Grünfläche ausgewiesen, in der diese zweckgebundenen baulichen Anlagen erstellt werden können. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 1 Geschoß festgesetzt. Als weiterer Bestandteil der Grünfläche sind die unter 3.5 - Verkehrsflächen - genannten Stellflächen für Sportler und Besucher im Bebauungsplan mit einer gestrichelten Linie dargestellt.

Das Spielfeld soll mit kleinkronigen Laubgehölzen umpflanzt werden. An den Stirnseiten des Spielfeldes sind hinter den Toren ausreichend hohe Ballfangzäune zu errichten, die sich in ihrer Farbgestaltung der umgebenden Landschaft mit Grün- und Brauntönen anpassen.

Die Nebenflächen der Stellplatzbereiche sollen, insbesondere zwischen dem Spielfeld und den Stellplätzen, ebenfalls mit Sträuchern und kleinkronigen Laubgehölzen bepflanzt werden.

4.2 Spielplatz

Nordöstlich der ehemaligen Schule befindet sich auf einer nicht eingegrenzten Fläche ein Spielplatz, der sanierungsbedürftig ist. Im Zuge der Flächenaufteilung innerhalb des Geltungsbereiches wird der Kinderspielplatz an die südliche Grenze des Bebauungsplanes verlegt und mit ca. 300 m² Größe planungsrechtlich gesichert.

Er soll an der Nord-, Ost- und Südseite mit Gewächsen, die keine giftigen Teile besitzen (z.B. Hainbuche), bepflanzt und abgegrenzt werden. Die verbleibende Freifläche zwischen dem Kinderspielplatz/südliche Fahrgasse und dem Flurstück 37/19, Hajener Straße 21, soll ebenfalls mit dichten Sträuchern - Sichtschutz - und kleinkronigen Bäumen bepflanzt werden.

5. Ver- und Entsorgung

Die Elt-Versorgung ist für die bestehenden Anlagen im Plangebiet vorhanden und problemlos in Bezug auf mögliche Erweiterungen zu ergänzen.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird derzeit durch Eigenbrunnen sichergestellt. Die Gemeinde stellt derzeit einen Wasserbeschaffungsplan auf, nach dem eine zentrale Wasserversorgung auch im Ortsteil Latferde die bisherige Eigenwasserversorgung ablösen soll. Im Zuge der Herstellung der zentralen Wasserversorgung wird auch das Plangebiet angeschlossen.

Das anfallende Regen- und Schmutzwasser soll nach Herstellung in der beabsichtigten Trennkanalisation gesammelt und der Gemeinschaftskläranlage in Kirchohnsen zugeleitet werden. Bis zu dem geplanten Anschluß an das zentrale Entsorgungsnetz wird das Schmutzwasser wie bisher in der vorhandenen Hauskläranlage gesammelt.

Die Nutzung der Versorgungsfläche - Meßstelle des Kernkraftwerkes Grohnde - ist derzeit schon zwischen der Gemeinde und dem Versorgungsträger vertraglich geregelt.

6. Vereinbarkeit mit benachbarten Nutzungen

Beeinträchtigungen aus den benachbarten Gebieten sind nicht zu erwarten, da die Anforderungen der künftigen Nutzungen nicht höherwertiger als die bestehenden anzusehen sind.

Da die derzeitige benachbarte Gebietsnutzung mit Dorfgebietscharakter bewertet wird, sind störende Auswirkungen des Sportbetriebes einschl. seiner Nebeneffekte nicht erkennbar.

7. Abgehende landwirtschaftliche Fläche

Durch die Ausweisung der Grünflächen werden ca. 0,59 ha landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die vom Eigentümer bereits für die Einrichtung des Sportplatzes zur Verfügung gestellt werden.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Flächenanteil des Flurstückes 382/37 befindet sich im Gemeindeeigentum. Der Flächenanteil für Grünfläche auf dem Flurstück 37/24 befindet sich noch in Privatbesitz.

9. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von	= 0,973 ha
davon	
1. Dorfgebiet	= 0,070 ha
2. Grünfläche	= 0,900 ha
davon	
Zufahrt	= 0,014 ha
Sportplatz (einschl. Stellflächen und Eingrünung)	= 0,858 ha
Kinderspielplatz	= 0,028 ha
3. Versorgungsfläche (Meßstation KKW)	= 0,003 ha

10. Alsbald zu treffende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen folgende Maßnahmen alsbald getroffen werden:

10.1 Ausbau der Zufahrt und Sichtschutzmauer

10.2 Herstellung der Stellflächen einschl. der Fahrgassen

10.3 Herstellung des Kinderspielplatzes

10.4 Herstellung der Bespielbarkeit des Sportplatzes, Sanierung der Sanitäranlagen, Anpflanzung der gesamten Grünfläche.

11. Kosten der alsbald zu treffenden Maßnahmen

zu 10.1 ca. 27 000,00 DM

zu 10.2 ca. 27 000,00 DM

zu 10.3 ca. 7 000,00 DM

zu 10.4 ca. 67 000,00 DM

Die Mittel zur Deckung der alsbaldigen Maßnahmen sind im Haushalt der Gemeinde Emmerthal entsprechend der Verwirklichung des Bebauungsplanes bereitzustellen.

Von den Kosten für die alsbaldigen Maßnahmen sind von der Gemeinde endgültig zu tragen:

zu 10.1 ca. 27 000,00 DM

zu 10.2 ca. 27 000,00 DM

zu 10.3 ca. 7 000,00 DM

zu 10.4 ca. 14 000,00 DM

insgesamt: 75 000,00 DM
=====

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 41 "Am Sportplatz" gem. § 2a Abs. 6 BBauG offengelegen.

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat diese Begründung in seiner Sitzung am 17.07.1984 beschlossen.

Emmerthal, den **4. Okt. 1984**



(Saacke)
Bürgermeister



(Delker)
Gemeindedirektor

A b w ä g u n g

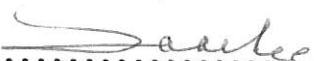
Im Zuge der Offenlegungen des B.-Planes wurden Bedenken dahingehend vorgetragen, daß durch die Benutzung des Sport- und Spielplatzes Beeinträchtigungen für die Anlieger entstehen.

Diese Bedenken waren Inhalt der Abwägung mit folgendem Ergebnis:

- 1) Der B.-Plan Nr. 41 "Am Sportplatz", Latferde, wurde aus den entsprechenden, vom Rat beschlossenen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (§ 8 (2) BBauG. Zu diesem F.-Plan wurden den Sportplatz Latferde betreffende Bedenken nicht vorgetragen.
- 2) Die zur Vermeidung von eventuellen Konfliktsituationen bewußt an der Randlage (Ostseite) des Dorfes ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit dem erforderlichen und im öffentlichen Interesse liegenden Sport- und Spielplatz stellt keine unzulässige oder unzumutbare "Nachbarschaft" zum vorgegebenen und im Flächennutzungsplan festgesetzten MD-Gebiet ("Dorfgebiet) Latferde dar (§ 5 (2) Ziff. 8 BauNVO).
- 3) Dem Abwägungsprozess entsprechend wurden trotzdem zusätzliche besondere Schutzmaßnahmen wie Schutzstreifen, Abpflanzungen und Abstände zugunsten privater Belange vorgesehen. Entsprechend Anliegerwünschen wurden im Verfahren Planentwürfe geändert (geplante Zufahrten zurückgenommen, Parkplätze verlegt, Grundstücksabtretungen vereinbart usw).
- 4) Das Dorf Latferde umfaßt lediglich etwa 260 Einwohner. Der Sport- und Spielplatz dient nur den örtlichen, entsprechend gering frequentierten Sport- und Spielbedürfnissen mit zeitlichen Nutzungsbeschränkungen.
- 5) Bei der Standort-Abwägung war u.a. zu berücksichtigen:
 - a) ein Teilbereich der ausgewiesenen Sport- und Spielplatzfläche diene bereits seit Jahren mit rd. 2.000 qm gemeindeeigener Fläche als allgemeiner Bolz- und Spielplatz in Latferde (vor 1973 war es bereits Schulhofgelände),
 - b) die leerstehenden Räumlichkeiten des auf dem Grundstück befindlichen ehemaligen Schulgebäudes können günstig und sinnvoll für den Sportplatzbetrieb genutzt werden,
 - c) die Hinzupachtung der zusätzlich benötigten Sportplatz-Fläche durch den Sportverein war nur an dieser Stelle infolge Geländetausch mit ausdrücklicher Sportplatzzweckbindung möglich,
 - d) für Alternativen standen keine oder andere geeigneten Flächen zur Verfügung. Bezüglich einer im Verfahren erwähnten Gemeindeackerfläche im Außenbereich bestehen anderweitige vertragliche Bindungen einschließlich landwirtschaftlicher Nutzung. Bedeutsam war auch die dort nicht vorhandene und nicht realisierbare Erschließung. Für die erforderlichen Sportplatzzwecke ist die fragliche Ackerfläche von 5.529 qm in der Feldmark nicht nur viel zu klein, sondern auch sonst wegen ihrer örtlichen Lage ungeeignet.
 - e) In Gebieten mit dörflicher Struktur sind gem. § 5 (2) Ziff. 8 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke generell zulässig. Es ist darüber hinaus nicht davon auszugehen, daß bei Vollzug des B.-Planes Verhältnisse für die Nachbarschaft entstehen, die außerhalb der Zumutbarkeit liegen.

Deshalb hat sich der Rat für die Zurückweisung der vorgetragenen Bedenken entschieden.

Emmerthal, den 29.11.1984

.....

 (Saacke)
 Bürgermeister



.....

 (Delker)
 Gemeindedirektor