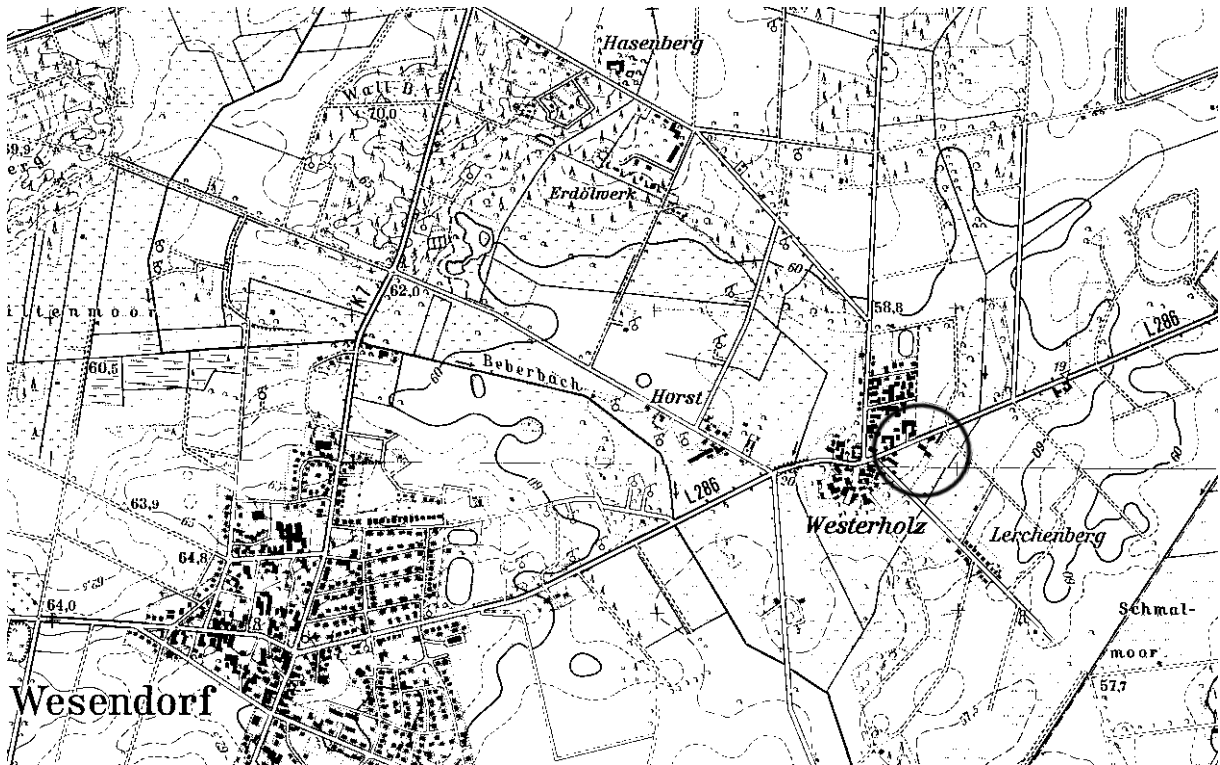


# Begründung zum Bebauungsplan "Am Kirchfeld" mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



§ 10 (1) BauGB

**Dr.-Ing. W. Schwerdt** Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, Dipl.-Ing. J. Gremmler; A. Hoffmann, A. Körtge

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>1.0 Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1 Lage im Raum, Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	4
<b>2.0 Planinhalt / Begründung</b>	<b>4</b>
2.1 Baugebiete	5
2.2 Erschließung	6
2.3 Boden	6
2.4 Ver- und Entsorgung	6
2.5 Brandschutz	7
2.6 Immissionsschutz	8
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>9</b>
3.1 Einleitung	9
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	9
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	9
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	10
3.2.1 Schutzgüter	10
3.2.2 Entwicklungsprognose	14
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	14
3.2.4 Wechselwirkungen	16
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	17
3.3 Zusatzangaben	17
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	17
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	17
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	18
<b>4.0 Eingriffsbilanzierung</b>	<b>19</b>
<b>5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>20</b>
<b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>20</b>
<b>7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>21</b>
<b>8.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>22</b>
8.1 Planungsziel	22
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	22
<b>9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>23</b>
<b>10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>23</b>
10.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen	23
<b>11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>24</b>
<b>12.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen</b>	<b>24</b>
<b>13.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>24</b>
<b>Anlage: Ökopool der Gemeinde Wesendorf – A+E-Maßnahme</b>	<b>25</b>

---

## 1.0 Allgemeines

---

### 1.1 Lage im Raum, Ziele der Raumordnung

---

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluss an die Bundesstraße B 4 (Lüneburg - Uelzen - Gifhorn), die durch die Samtgemeinde verläuft, in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Ein Eisenbahnhaltepunkt besteht in Wahrenholz.

Die Mitgliedsgemeinde Wesendorf besteht aus den Ortsteilen Wesendorf und dem wesentlich kleineren Westerholz. Der Gemeindeteil Wesendorf ist im RROP als Grundzentrum festgelegt. Grundzentren und Standorte mit grundzentraler Teilfunktion decken mit ihren Angeboten und zentralen Einrichtungen den allgemeinen, täglichen Grundbedarf. Darüber hinaus ist es Aufgabe der Grundzentren, eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsplätzen, über das Maß der Eigenentwicklung hinaus, herbeizuführen. (RROP zu I 1.1.1 (8))<sup>1)</sup> Der Ortsteil Westerholz liegt in direkter Nähe zum Grundzentrum Wesendorf und ist Bestandteil des Verflechtungsbereiches.

Nach samtgemeindlicher Zählung leben in der Gemeinde Wesendorf mit Stand 30.06.2015 insgesamt rd. 5.540 Einwohner, davon 570 im Ortsteil Westerholz.

Die Samtgemeinde Wesendorf liegt nach raumordnerischen Vorgaben im ländlich strukturierten Raum. Hier ist gem. RROP die Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht zu gestalten und weiterzuentwickeln.

Insofern sollen hier Raum- und Siedlungsstrukturen entwickelt werden, die der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Dörfer dienen, eine Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastrukturentwicklung und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten. Durch Stärkung kleinerer und mittlerer Betriebe und Schaffung neuer Arbeitsplätze soll ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsstellen gesichert werden.

In den ländlich strukturierten Räumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der ländlichen Räume für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die betroffenen Flächen befinden sich im Ortsteil Westerholz, östlich des historischen Rundlings an der Gemeindestraße "Am Kirchfeld".

Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind Teile der betroffenen Flächen als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen festgelegt

Für den zu überplanenden Bereich selbst werden keine natur- oder landschaftsschutzbezogenen Aussagen getroffen, die naturräumliche Gliederung weist ihn der "Lüneburger Heide und Wendland" zu.

---

<sup>1)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig in der derzeit gültigen Fassung; Zweckverband Großraum Braunschweig; 2008

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

---

Die Samtgemeinde Wesendorf besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 34. Änderung). In diesem sind die betroffenen Flächen im südwestlichen Bereich (MD) als gemischte Bauflächen, im südöstlichen Bereich (MDe) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bereich, den der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erfasst und in gemischte Baufläche (M) im Parallelverfahren geändert.

Somit wird der Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss aus den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt sein.

Für die Ortslage Westerholz gibt es im angrenzenden Bereich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Der Bebauungsplan Horst II ist am 18.6.2015 als Satzung beschlossen worden.

## **1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

---

Der Ortsteil Westerholz liegt in direkter Nähe zum Grundzentrum Wesendorf. Somit übernimmt Westerholz einen Teil der Wohnfunktion für Wesendorf welches sich aktuell einer sehr hohen Baulandnachfrage ausgesetzt sieht.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans "Am Kirchfeld" mit Örtlicher Bauvorschrift wird erforderlich, um in Westerholz eine Hinterliegerbebauung zu ermöglichen. Da es sich um Bauplätze für die Kinder von Ortsansässigen handelt wird im Südosten der Ortslage ein gegliedertes Dorfgebiet entwickelt.

Gleichzeitig bezieht der Planbereich bebaute Ortsteile mit ein, um hier bestehende landwirtschaftliche Nutzungen abzusichern

## **2.0 Planinhalt / Begründung**

---

Der vorliegende Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift setzt ein gegliedertes Dorfgebiet im Südosten der bebauten Ortslage von Westerholz, östlich der Gemeindestraße "Am Kirchfeld" fest. Im Nordosten, Osten sowie im Südosten befinden sich Flächen die aktuell, wie auch das Areal des Plangebietes, einer landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen werden. Westlich und nördlich des Plangebietes befindet sich der bebaute Ortsrand von Westerholz, der mit dem historischen Rundling und dem alten Ortskern überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist.

Die Ortslage von Westerholz ist daher geprägt durch eine Nutzung als Dorfgebiet, der Flächennutzungsplan (Stand: 35. Änderung) stellt, im Bereich der Bauflächen in einer Bautiefe entlang der Ortsdurchfahrt, für die gesamte Ortslage gemischte Bauflächen (M) dar.

Um die Siedlungsentwicklung in dem vorliegenden neu beplanten Bereich den aktuellen Erfordernissen anzupassen, soll in diesem Bereich ein gegliedertes Dorfgebiet entwickelt werden.

Die Abwägung der raumordnerischen Grundsätze für diese Fläche erfolgte auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch die Samtgemeinde Wesendorf in der im Parallelverfahren aufgestellte 36. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Inanspruchnahme dieser Fläche ist notwendig, da es sich hier um die Hinterliegerbebauung für junge, ortsansässige, bauwillige Familienmitglieder handelt, die vor Ort gehalten werden sollen.

## 2.1 Baugebiete

---

Bei dem Plangebiet handelt es sich um in einem Teilbereich bereits bebautes Gebiet (MD) und größtenteils um ackerbaulich genutzte Flächen (MDe). Das Plangebiet wird gegliedert.

### - Dorfgebiet ( MD)

Das Dorfgebiet MD ist bereits bebaut. Hier befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser Teilbereich wird als Dorfgebiet ausgewiesen, jedoch ohne weitere Festsetzung als sog. "einfacher Bebauungsplan" gem. § 30 (3) BauGB. Damit kann weiterhin eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgen. Eine Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung wird somit hier nicht erforderlich.

Die Nutzungsfestsetzung dient der Bestandssicherung, aber auch der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle. Die bestehende Bebauung (MD) ist bereits über die "Hauptstraße" erschlossen.

### - Eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) gem.§ 5 BauNVO

Die für neue bauliche Nutzung vorgesehenen Bereiche werden ebenfalls als Dorfgebiete, jedoch eingeschränkt, im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.

Die allgemein zulässigen Nutzungen eines Dorfgebietes (Art der baulichen Nutzung) werden durch textliche Festsetzungen dahingehend eingeschränkt, dass Nutzungen wie z.B. Tankstellen und Vergnügungsstätten oder Einzelhandelsbetriebe, die u.a. zu höherem Verkehrsaufkommen und damit zu verstärkten Emissionen führen würden, ausgeschlossen werden.

Die Ausnutzung des Baugebietes (Maß der baulichen Nutzung) im MDe wird über Grundflächenzahlen, über Höchstmaße der Geschossigkeit, über eine Höhenfestsetzung sowie über Baugrenzen bestimmt. Damit sowie über die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit soll die umgebende Wohnhausbebauung am Ortsrand unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung berücksichtigt werden. Im festgelegten neuen Baugebiet wird es im Osten durch eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und im Südosten durch die Gemeindestrasse "Am Kirchfeld" begrenzt.

Darüber hinaus wird mit der Festlegung der Dachneigung und -farbe in der örtlichen Bauvorschrift ebenfalls eine Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild erzielt, wobei der Plan zum Ortsrand zusätzlich eine Eingrünung vorsieht.

Mit Blick auf die nachgefragte Wohnform, das freistehende Einfamilienhaus, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, wobei die gesetzlich zulässige Überschreitung um 50 % für Nebenanlagen (§ 19 (4) BauNVO) nicht beschränkt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zugunsten der Flexibilität der Bauherrn bei der Ausnutzung der Baugrundstücke großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die im Wesentlichen nur den Mindestabstand von 3,00 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) übernehmen.

Für eine lockere Bebauung und mit Blick auf die nachgefragte Wohnform wird eine offene Bauweise festgesetzt.

## 2.2 Erschließung

---

Das eingeschränkte Dorfgebiet( MDe) wird innerhalb des Plangeltungsbereichs durch einen 4,00 m breiten Stichweg erschlossen. Der im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesene Stichweg stellt die Verbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz über die Gemeindestraße "Am Kirchfeld" her. Wahlweise können die hinterliegenden Grundstücke auch über die vorderen Grundstücke erschlossen werden.

Die bestehende Bebauung (/MD) ist bereits über die "Hauptstraße" erschlossen.

## 2.3 Boden

---

### - Bodenschutz

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden.

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Die Bodenschutzbehörden weisen grundsätzlich darauf hin, dass die Funktionen des Bodens entsprechend den Vorschriften des BBodSchG nachhaltig zu sichern sind. Demnach ist der Bau zukünftig so zu gestalten, dass Bodenverunreinigungen verhindert werden.

Der Planbereich beinhaltet keine Altlastenverdachtsflächen und es besteht kein Kampfmittelverdacht.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

---

Die Ver - und Entsorgung des Gebietes erfolgt über einen Anschluss an die vorhandenen Verbundnetzte (elektrische Energieversorgung, Wasserversorgung).

Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr)

im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Die Entwässerung erfolgt in das Kanalsystem des Wasserverbandes Gifhorn. Die Kläranlage Wesendorf ist ausreichend dimensioniert. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser aus dem Baugebiet ist auf den Grundstücken zu versickern

#### **- Schmutzwasser**

Entlang der südöstlichen Grenze vom Plangebiet verläuft die Abwassertransportleitung DN 200 Wahrenholz -Wesendorf.

Durch die geplante Bepflanzung entlang der südöstlichen Grenze dürfen keine Beeinträchtigungen auf die Abwassertransportleitung einwirken. Es ist grundsätzliche ein Mindestabstand von 1,5 m (Abstand Außenkante Rohr bis Außenkante Pflanzloch) einzuhalten. Entsprechende Kosten für Wurzelschutz bzw. Leitungsschutzmaßnahmen sind vom Veranlasser zu tragen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den geplanten Privatweg. Der Bau der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen endet 1,0 m vom Kirchweg bis in den privaten Weg. Die weitere Erschließung erfolgt als Privaterschließung und ist in Abstimmung mit dem WV Gifhorn auszuführen. (Koordination Trassen und Baustraßenerstellung)

Für den Bau und Betrieb der Trinkwasserhauptleitung in dem privaten Stichweg ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für Wasserverband Gifhorn grundbuchlich zu sichern.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sollte eine Geländeaufhöhung von mindestens 0,3 bis 0,5 m über Gelände erfolgen, so dass eine Freigefälleentwässerung noch ermöglicht werden kann.

#### **- Regenwasser**

Für die Oberflächenentwässerung in dem Plangebiet ist eine Versickerung für das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken vorgesehen.

Für den Bau und Betrieb von Niederschlagswasserversickerungsanlagen ist der Nachweis nach ATV-A 138 einer ausreichenden Durchlässigkeit der anstehenden Böden im Bereich  $K_f = 5 \cdot 10^{-3}$  bis  $5 \cdot 10^{-6}$  sowie ein ausreichender Flurabstand nachzuweisen.

Da für das Plangebiet kein Bodengutachten vorliegt und Erkenntnisse aus benachbarten Bauvorhaben ortsübliche Böden mit abschnittsweise starken Schluffanteilen aufzeigen, ist eher von einer eingeschränkten Sickerfähigkeit der Böden auszugehen.

Für eine gesicherte Festlegung der wasserwirtschaftlichen Belange hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sollte vorab ein Bodengutachten beauftragt werden.

## **2.5 Brandschutz**

Der Brandschutz wird einvernehmlich mit dem ortsansässigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

Nachfolgende Auflagen zur Bemessung der Löschwasserversorgung und des Brandschutzes sind im Rahmen der Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

---

Gemeinde Wesendorf, Ortschaft Westerholz, Landkreis Gifhorn

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für allgemeine Wohngebiete mit mind. 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden, über Hydranten zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein.
2. Werden im Dorfgebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime oder landwirtschaftlich genutzte Scheunen-/Hallengebäude) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleiten bestimmt sind, mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§1 DVO-NBauO).

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3.00 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1+2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

## **2.6 Immissionsschutz**

---

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Westen kann es betriebsbedingt zu Stäuben, Gerüchen und Geräuschen, ggf. auch durch Beregnungsmaschinen, kommen. Diese führen aber erfahrungsgemäß nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Funktion Wohnen.



### 3.0 Umweltbericht

---

#### 3.1 Einleitung

---

Das Plangebiet liegt südöstlich der bebauten Ortslage von Westerholz und wird bisher landwirtschaftlich überwiegend als hofnahe Flächen genutzt.

Betroffen sind gesamt 0,95 ha. Für rd. 0,26 ha setzt der Bebauungsplan Dorfgebiet (MD) fest. Da es sich hier um eine Erfassung des Bestandes handelt, der weiterhin nach § 34 BauGB bewertet wird, erfolgt für diese Fläche keine weitere Betrachtung im Rahmen der Eingriffsregelung. Es entfallen rd. 0,69 ha auf das eingeschränkte Dorfgebiet (MDe), rd. 0,04 ha davon sind der Erschließung durch Wegefläche vorbehalten.

##### 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

---

Die Gemeinde Wesendorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Kirchfeld" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen, um entsprechend der geplanten Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein eingeschränktes Dorfgebiet zu schaffen.

Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von rd. 0,95 ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

- |  |     |         |
|--|-----|---------|
| • Dorfgebiet                                       | rd. | 0,26 ha |
| • Eingeschränktes Dorfgebiet ( MDe)                | rd. | 0,58 ha |
| ➤ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | rd  | 0,07 ha |
| ➤ Wegeflächen                                      | rd. | 0,04 ha |

##### 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

---

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>2)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>3) 4)</sup>
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>5)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

---

<sup>2)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>3)</sup> Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>4)</sup> DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

<sup>5)</sup> Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, dass Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durchgeführt werden.

### **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden**

---

#### **3.2.1 Schutzgüter**

---

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. Geschützte Gebiete, die gem. § 30 BNatSchG als Biotop geschützt sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Maßnahmen oder Entwicklungsziele werden durch den Landschaftsrahmenplan für diesen Bereich nicht formuliert.

Das Kartenwerk (Map-Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz sowie die Karten "Für den Naturschutz wertvolle Bereiche" geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz.

Das regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig unterteilt das Plangebiet in einen bauleitplanerisch gesicherten, südlichen und den nördlichen Bereich welcher von Darstellungen für Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft überlagert wird. Naturschutz- bzw. landschaftsschutzbezogene Aussagen werden für den Bereich nicht getroffen.

#### **a) Naturräumliche Schutzgüter**

##### **- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

###### Bestand:

Die Fläche von rd. 0,95 ha wird bis zu diesem Zeitpunkt landwirtschaftlich genutzt. Seltene, gefährdete, besonders gefährdete oder stark gefährdete Tiere und Pflanzen kommen, nach derzeitigem Kenntnisstand, im gesamten Plangebiet und seinen angrenzenden Flächen, die teilweise auch bebaut sind, nicht vor. Besondere Biotoptypen konnten in den, von der Planung betroffenen, Flächen ebenfalls nicht ermittelt werden. Die Fläche befindet sich im Nahbereich der vorhandenen Hofstelle und werden intensiv als hofnahe Fläche genutzt, wie z.B. als offener Lagerplatz oder als Intensivacker. Der südlich an das Plangebiet angrenzende Gehölzstreifen wird durch die Planung nicht angetastet, sondern durch Pflanzungen ergänzt. Da die nun beplanten Flächen Ackerflächen betreffen, ist von einem Lebensraum für besonders geschützten bzw. gefährdeten Arten wie Reptilien, Amphibien, Heuschrecken und Tagfalter sowie von Fledermausquartieren nicht auszugehen. Für die Fledermäuse besteht die potentielle Annahme der Randzonen der Gehölzbereiche als Jagdrevier. Insofern sind im Plangeltungsbereich keine Habitate von Vögeln oder Fledermäusen vorhanden. Die Fläche dient wenn als Nahrungshabitat. Da angrenzend an den Planungsraum großflächige Ackerflächen bestehen, ist davon auszugehen, dass genügend Ausweichraum zur Verfügung steht. Auch der Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz hat keine Hinweise auf großräumige Schutzprogramme ergeben. Lediglich entlang des Beberbachs verläuft das FFH-Schutzgebiet der Ise mit ihren Nebenbächen, dieses befindet sich aber in

ausreichender räumlicher Distanz zum Plangebiet. Darüber hinaus gilt der Artenschutz unbenommen. Die Abarbeitung der Umweltbelange im Umweltbericht erachtet die Gemeinde als ausreichend.

Grundsätzlich gilt, dass das Artenschutzgesetz zu beachten ist.

#### Planung:

Der Bebauungsplan setzt auf rd. 0,95 ha ein Dorfgebiet und ein eingeschränktes Dorfgebiet, Wegeflächen und Flächen für Anpflanzungen fest. Da es sich hier um eine Erfassung des Bestandes handelt, der weiterhin nach § 34 BauBG bewertet wird, erfolgt für diese Fläche keine weitere Betrachtung im Rahmen der Eingriffsregelung. Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Eingeschränktes Dorfgebiet, rd. 0,69ha

Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dadurch wird mit einer maximalen Überschreitung von 50 % gem. § 19 BauNVO eine Versiegelung von rd. 0,41 ha planerisch vorbereitet. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in der Überschreitung der GRZ enthalten. Rd. 0,28 ha (40%) werden als Hausgärten neu gestaltet, davon sind 0,07 ha mit einer naturnahen Hecke zu bepflanzen.

#### Prognose für die Umweltauswirkungen:

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden später folgende Flächen entstehen:

- Die Erhöhung der Siedlungsfläche mit einer zusätzlichen Versiegelung von max. 0,41 ha
- Rd. 0,28 ha Hausgärten auf den privaten Grundstücken und rd. 0,07 ha für Anpflanzungen.

Es werden im Bereich der Neuversiegelungen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen vorbereitet, diese sind aufgrund der geringen Bedeutung der Flächen in der Bestandssituation, für Arten und Lebensgemeinschaften, allerdings nicht als erheblich zu bewerten. Zusätzlich erfolgt eine Kompensation durch die Schaffung von Ersatzlebensräumen. Die Flächen, die als Strauch-Baum-Hecke neu festgesetzt werden, werden sich positiv auf die siedlungsgewohnten Arten und Lebensgemeinschaften auswirken.

#### **- Schutzgut Boden:**

##### Bestand:

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als überprägt zu werten.

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1: 50.000 durch Podsol-Gley bestimmt. Als Bodenart dominieren nährstoffarme Sande, die eine geringe Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine geringe Nährstoffnachlieferung und ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen. Die sandigen Böden erlauben eine tiefgründige Durchwurzelbarkeit und sind mäßig bis gut durchlüftet. Allerdings birgt der vorhandene, sandige Bodentyp naturgemäß ein erhöhtes Gefahrenpotential gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen in das Grundwasser und einer Nährstoffauswaschung.

Der natürliche Boden ist nutzungsbedingt durch landwirtschaftliche Inanspruchnahme vorgeprägt. Die natürlichen Funktionen sind überprägt worden. Entsprechend sind die

---

Gemeinde Wesendorf, Ortschaft Westerholz, Landkreis Gifhorn

natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt und es besteht ein erhöhte Gefahr des Schadstoffeintrages in die grundwasserführenden Schichten aufgrund der bodenoffenen Oberflächen.

Kampfmittelverdacht besteht für den Planbereich nicht.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt gewertet.

#### Planung:

Infolge der Festsetzungen werden auf rd. 0,41 ha neue Versiegelungen planerisch vorbereitet.

Auf den privaten Grundstücken werden rd. 0,41 ha als versiegelbare Fläche festgesetzt. Auf rd. 0,28 ha werden Hausgärten entstehen. Für die Erschließung davon werden rd. 0,04 ha in Anspruch genommen.

Für Bereiche in denen Neuversiegelungen vorbereitet werden ist von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen da die Bodenfunktionen weitestgehend beseitigt werden. Für die unversiegelten Flächen ist ein wenig beeinträchtigter Boden anzusetzen.

#### Prognose:

Der natürliche Boden wird nutzungsbedingt durch die Errichtung baulicher Anlagen in Teilbereichen und durch mineralische Substrate ersetzt werden. Die natürlichen Funktionen und Werte werden dort durch die Versiegelungen und Nutzungen stark überprägt. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften auf den Bauflächen und Wegeflächen auf rd. 0,41 ha stark überformt.

Für den Bereich der als privaten Hausgärten genutzten Flächen 0,21 ha und der Anpflanzfestsetzungen 0,07 ha sind die natürlichen Bodeneigenschaften wenig beeinträchtigt

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der baulichen Anlagen als stark beeinträchtigt bewertet.

### **- Schutzgut Wasser**

#### Bestand:

Die natürliche Rate der Grundwasserneubildung im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen, hydrogeologischen Karte als sehr gering bis gering eingeschätzt. Es kann, aufgrund der nutzungsbedingt bodenoffenen Oberflächen, von einer erhöhten Gefahr des Schadstoffeintrages in das Grundwasser ausgegangen werden.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als wenig beeinträchtigt bewertet.

#### Planung:

In Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Versiegelung auf einer Fläche von rd. 0,41 ha planerisch vorbereitet. Diese Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung.

#### Prognose:

Durch die Planung werden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser für die Grundwassersituation und eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch Versiegelung auf rd. 0,41 ha durch Versiegelung neu vorbereitet und im Bereich der nicht überbauten Freianlagen wenig beeinträchtigt.

## **b) Schutzgut Mensch**

### Bestand:

Bei dem Schutzgut Mensch ist von dem vorhandenen Zustand ausgegangen worden, d. h. es handelt sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche, die nicht der Erholung dient.

### Planung:

Durch die Festsetzungen im Plan wird ein Wohnbaugebiet entstehen. Die bestehende Wohn- und Erholungssituation wird durch die Planung nicht weiter beeinträchtigt.

### Prognose:

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

## **c) Schutzgut Klima/ Luft**

### Bestand:

Besondere klimatische Funktionen gehen von dem Planbereich in der Bestandssituation nicht aus. Es gilt für das Plangebiet das Klima an der bebauten Ortsrandlage. Das Schutzgut Klima und Luft ist von allgemeiner Bedeutung und aufgrund der derzeitigen Nutzungen als mäßig beeinträchtigt zu bewerten.

### Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden neue Versiegelungen ermöglicht, d. h. der Anteil an wärmespeichernden Oberflächen wird erhöht. Das Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich in geringem Umfang und damit auch die Belastung des lokalen Klimas erhöhen.

### Prognose für die Umwelt:

Aufgrund der Art des Vorhabens ist für die Ortslage ein klimaökologischer Belastungsraum nicht zu erwarten. Kleinklimatisch wird im Bereich der neu versiegelten Flächen das Schutzgut Luft/ Klima beeinträchtigt.

## **d) Schutzgut Landschaft**

### Bestand:

Das Landschaftsbild ist aufgrund der ausgeräumten Feldflur von allgemeiner Bedeutung.

### Planung:

Durch die Planung wird der Ortsrand arrondiert. Die festgesetzte Geschossigkeit, die Anpflanzfestsetzungen und die Regelung der Gestaltung der Dachformen und -farben durch die örtliche Bauvorschrift tragen der Einbindung in das Ortsbild Rechnung. Die Planung ermöglicht an dieser Stelle den Ortsrand von Westerholz neu zu gestalten und den Erfordernissen der landschaftsbildverträglichen Siedlungsrandgestaltung anzupassen.

### Prognose:

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich bewertet.

### e) Kultur- und Sachgüter

#### Bestand:

Es sind weder Bau- oder Kulturdenkmale noch Landschaftsteile oder Formationen mit historischem Wert in der näheren Umgebung vorhanden. Das ackerbauliche Ertragspotential ist gem. der digitalen, bodenkundlichen und landwirtschaftlichen Auswertungskarte mit einer niedrigen Wertigkeit anzusetzen.

#### Planung:

Durch die Planung wird Wirtschaftsgut in Form von Bauland geschaffen.

#### Prognose:

Für die Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### 3.2.2 Entwicklungsprognose

---

Gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand Alt – Neu wird der Anteil der Flächen, die durch Baugebiete und Straßenverkehrsfläche versiegelt werden können um 52 % erhöht.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser und /Luft sind die Auswirkungen der neuen Planung im Bereich der Neuversiegelungen als erheblich zu bewerten.

Innerhalb der Änderungsbereiche wären bei Realisierung des Bebauungsplans für eine geringe, zusätzlich zu versiegelnde Fläche Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Da der Änderungsbereich für Wohnzwecke entwickelt werden soll, steht dieser, in Bezug auf das Schutzgut Mensch, z. B. als Naherholungsbereich nicht mehr zur Verfügung, somit werden in dem Bereich dieses Schutzgut keine erheblichen (s. o.) Auswirkungen erwartet.

Für das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild sowie für die Kultur- und Sachgüter werden keine wesentlichen Änderungen planungsrechtlich vorbereitet.

### 3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

---

#### Vermeidung:

Sie entspricht damit § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, indem sie die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde leitet und gem. § 1 Abs. 6 Satz 1, 2 und 4 BauGB gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher stellt sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung befriedigt, sozial stabile Bewohnerstrukturen erhält und vorhandene Ortsteile, fortentwickelt, unter Berücksichtigung des bestehenden landwirtschaftlichem Ambiente.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 des Großraums Braunschweig ist Wesendorf als Grundzentrum festgelegt und hat die Aufgabe, zusätzlich zur Eigenentwicklung, Wohn- und Arbeitsplätze zu konzentrieren um die Versorgungsstrukturen in diesem Bereich zu sichern. Der Ortsteil Westerholz ist durch die räumliche Nähe als abgesetzter Bestandteil des Siedlungsbereiches von Wesendorf zu bewerten und trägt somit zur Erfüllung der raumordnerischen Aufgaben bei.

Die für die Planung in Anspruch genommenen Flächen sind durch die landwirtschaftliche Nutzung, die angrenzende bauliche Nutzung und die Straßenverkehrsflächen

die an den Planbereich angrenzen erheblich vorgeprägt. Das Heranziehen dieser Flächen zur Umsetzung der Planungsziele vermeidet den Zugriff auf naturschutzfachlich höherwertige Bereiche.

Der zu überplanende Bereich befindet sich an der östlichen Ortsrandlage von Westerholz. Durch die Inanspruchnahme dieser Flächen kann in der Ortslage von Westerholz Wohnraum für ortsansässige, bauwillige Kinder von Einwohnern geschaffen werden ohne dabei auf Bereiche nahe dem historischen Rundling zuzugreifen. Die Planung vermeidet somit eine Veränderung des historisch bedeutsamen Ortskerns durch neue Wohnbebauung in einem deutlich engeren räumlichen Bezug.

Weder im Ortsteil Wesendorf noch in Westerholz stehen Flächen für eine entsprechende Innenentwicklung von Wohnraum zur Verfügung. Um die Ziele des Bebauungsplans zu erreichen kann eine Inanspruchnahme bisher un bebauter Fläche nicht vermieden werden. Da ein Eingriff bei der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans unvermeidbar ist, sind die Auswirkungen des Eingriffs zu minimieren und kompensieren.

### **a) Naturräumliche Schutzgüter**

#### - Minimierung:

Um dem Minimierungsgebot Rechnung zu tragen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- a) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein überprägter und ackerwirtschaftlich intensiv genutzter Raum beansprucht. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden.
- b) Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 und einem Minimum an Erschließungsfläche wird die Beeinträchtigung der naturräumlichen Schutzgüter, welche im Bereich der Neuversiegelungen auftreten, auf ein verträgliches Maß reduziert.
- c) Die Pflanzfestsetzung und die Örtliche Bauvorschrift regelt die Einbindung und somit die Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild für den neu entstehenden Ortsrand von Westerholz.
- d) Es ist geplant, dass anfallende nicht schädlich verunreinigte Regenwasser vollständig innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücken versickern zu lassen um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, im Bereich des Grundwassers, zu minimieren.

#### - Kompensation:

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes ist nur teilweise möglich. Das verbleibende Defizit wird extern ausgeglichen.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde im Rahmen der Umweltprüfung das "Städtetagmodell" (in der derzeit gültigen Fassung) angewandt.

Ein Ausgleich ist erreicht, wenn der durch die Planung erzeugte Wertstufenverlust an anderer Stelle in gleicher Weise durch einen Wertstufensprung nach oben kompensiert wird.

Kompensationsmaßnahmen besitzen in der Regel eine Mehrfachwirkung. Mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaß-

---

Gemeinde Wesendorf, Ortschaft Westerholz, Landkreis Gifhorn

nahme wird häufig auch eine Kompensation weiterer Schutzgüter erreicht (adäquat zu den Auswirkungen des Eingriffs).

Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass mit der geplanten Kompensation des Schutzgutes Boden auch eine Kompensation des Schutzgutes Wasser erreicht wird.

Wertvolle Biotoptypen oder Landschaftsbereiche werden durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beansprucht. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich dieser wird somit nicht notwendig.

#### **b) Bodenschutz und Grundwasser**

Ein Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes ist nur teilweise möglich. Das verbleibende Defizit wird extern ausgeglichen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage bzw. bei der Realisierung Rechnung zu tragen.

#### **c) Schutzgut Mensch**

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

#### **d) Kultur- und Sachgüter**

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

### **3.2.4 Wechselwirkungen**

---

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Wechselbeziehungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind, bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern:

Boden – Wasser: In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes. (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Klima / Luft – Boden – Pflanzen: Das Potential eines Bereiches zur Luftreinigung, Kaltluftentstehung und zum Luftaustausch zwischen der offenen Feldflur und bebauten Ortslagen beizutragen hängt maßgeblich vom Maß der Bodennutzung und somit von der vorhandenen Vegetation ab.

Tiere und Pflanzen – Landschaft: Die Qualität des Landschaftsbildes steht oftmals im Wechselspiel mit der Naturnähe des Raums. Bereiche mit naturnahen Strukturen be-



---

Gemeinde Wesendorf, Ortschaft Westerholz, Landkreis Gifhorn

einflussen die Bewertung des Landschaftsbildes positiv (Gehölzbiotope – Landschaftsbild).

Mensch – Landschaft: Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/Naherholung einerseits, zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Ortsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

### **3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

#### **- Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige ackerbauliche Nutzung beibehalten werden.

#### **- Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen. Allerdings qualifiziert sich der gewählte Ort für die geplante Inanspruchnahme von Hinterliegergrundstücken und durch die problemlose Erschließung über die Gemeindestraße "Am Kirchfeld", den direkten Anschluss an die bebaute Ortslage von Westerholz und die Nähe zum Grundzentrum Wesendorf mit den infrastrukturellen Einrichtungen. Aufgrund der intensiven ackerwirtschaftlichen Nutzung stellt der Bereich aus naturschutzfachlicher und landschaftsbildprägender Sicht keinen wertvollen Bereich dar, die Inanspruchnahme vermeidet den Zugriff auf wertvollere Bereiche.

## **3.3 Zusatzangaben**

---

### **3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

---

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Planungen (RROP für den Großraum Braunschweig, LRP für den Landkreis Gifhorn, Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Wesendorf) ausgewertet und eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt.

Die Eingriffsbilanzierung wurde unter Anwendung des Niedersächsischen Städtetagsmodells (in der derzeit gültigen Fassung) ermittelt. Im Ergebnis wurden Festsetzungen im Bebauungsplan zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

### **3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

---

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-

Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt [§ 4 Abs. 3 BauGB], bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Gemeindeentwicklungsplanung einfließen lassen.

### **3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der vorliegende Bebauungsplan hat zum Ziel, ein Baugebiet südöstlich der bebauten Ortslage von Westerholz, nördlich der Gemeindestraße "Am Kirchfeld" festzusetzen. Hierdurch sollen junge, bauwillige Ortsansässige in der Gemeinde gehalten werden. Im Osten befinden sich Flächen die aktuell, wie auch das Areal des Plangebietes, einer landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen werden. Westlich und südlich und nördlich des Plangebietes befindet sich der bebaute Ortsrand von Westerholz.

Im Rahmen der 36. Flächennutzungsplanänderung werden die betroffenen Flächen in gemischte Baufläche geändert, so dass der Bebauungsplan zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung wird im Bereich mit vorhandener Bebauung ein "einfacher" B-Plan mit der Festsetzung Dorfgebiet (MD) und im östlichen Teil ein eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 gewählt, mit einer zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen von 50 %, damit ist im Baugebiet eine maximale Versiegelung von 60 % zulässig. Die weitere Ausnutzbarkeit des Baugebietes wird über eine offene Bauweise, über Baugrenzen geregelt.

Zusätzlich werden Regelungen zur Dachneigung und Farbgebung der Fassade und der Dächer mit einer gleichzeitigen Regelung der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe getroffen, so dass die Einbindung des Plangebietes zur freien Landschaft erfolgt. Darüber hinaus erfolgt eine Anpflanzung zur freien Feldflur. Insofern entstehen keine Eingriffe in das Landschaftsbild.

Das Baugebiet wird über einen Stichweg, der als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird, von der Gemeindestraße "Am Kirchfeld" erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Festsetzung eines Dorfgebietes Einflüsse durch Versiegelung, Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden und Wasser vorbereitet werden.

Die Beeinträchtigung des Menschen, des Landschaftsbildes und von Kultur- und Sachgütern sind nicht erheblich.

Gemeinde Wesendorf, Ortschaft Westerholz, Landkreis Gifhorn

Der Planbereich beinhaltet, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine Altlastenverdachtsfläche, auch keine Kampfmittel. Insgesamt sind durch die Planung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

#### 4.0 Eingriffsbilanzierung

Da im Bereich der bestehenden Bebauung planungsrechtlich keine Veränderungen ermöglicht werden, ist der Bereich von der Bilanzierung auszunehmen.

Tabelle: Rechnerische Bilanz

#### Berechnung des Flächenwertes am Eingriffsort vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Bio-toptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Acker (AS)	0,69	1	0,69	Dorfgebiet (MDe) 0,69 ha			
				Mögliche Versiegelung GRZ 0,40 mit Überschreitung(X)	0,41	0	0
				Garten (PZH) (abzgl. 0,07 ha HSE)	0,21	1	0,21
				Ortsrandbegrünung mit einheimischen Strauch- u. Baumarten (HSE)	0,07	3	0,21
Summe:	0,69		0,69	Summe:	0,69		0,42
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)</b>			<b>0,69</b>	<b>Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)</b>			<b>0,42</b>

**Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 0,27**

= 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
> 0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
< 0	<b>Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf</b>

Durch die Neuplanung entsteht ein Defizit von 0,27 Werteinheiten (WE). Das Defizit wird extern auf den Flächen dem Forstamt Südostheide, in Absprache mit dem Ökomanagement der Landwirtschaftskammer und der Unteren Naturschutzbehörde, ausgeglichen. Die Flächen werden über einen privatrechtlichen Vertrag gesichert.

Dafür nimmt die Gemeinde Flächen aus dem neuen gemeindlichen Ökopool in Anspruch. Dieser liegt in der Gemarkung Wilsche, Flur 6, Flurstücke 20/0 und 23/0. Die rd. 10,9 ha sind als Fichten Nadelforst bestanden. Dieser soll in einen Eichen-Hainbuchen-Mischwald umgewandelt werden. Damit wird ein Wertstufensprung um 3 WE erreicht, d. h. es werden 0,09 ha aus dem Ökopool für den Bebauungsplan "Am Kirchweg" in Anspruch genommen. Die dort vorzunehmende Maßnahme ist die erste Inanspruchnahme aus dem Ökopool (s. Anhang zur Begründung).

## 5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

---

Da die Bebauung den neuen Ortsrand von Westerholz bildet, soll eine in den Grundzügen ortstypische Bebauung erfolgen, die keine disharmonische Wirkung zur umgebenden Bestandsbebauung der offenen Feldflur und seiner Funktion als Ortsrand erzeugt.

Um städtebauliche Disharmonien, bezüglich der Gebäudegestaltung umgebender Bestandsbebauung, zu vermeiden und das gewünschte ortstypische Erscheinungsbildes des Plangebietes sicher zu stellen, werden in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) Fassadengestaltung, Material und Farbgebung, sowie Dachneigungen und die, Materialien, Reflektionsverhalten und Farbgebung der Dacheindeckungen geregelt.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Bereich des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und der Fassaden.

Zu § 2: Die Hauptgebäude in der Ortslage von Westerholz sind durch geneigte Dächer, Sattel- und Walmdächer (auch Krüppelwalmdächer) geprägt und können somit als ortstypisch eingeschätzt werden. Auch moderne Dachformen wie ein beidseitig geneigtes Pultdach soll durch die Festsetzungen ermöglicht werden. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flach geneigte oder Flachdächer) uneinheitlich und unruhig wirkt.

Zu § 3: Neben den Dachformen hat auch die Farbgestaltung der Dächer Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer) auszuschließen insbesondere im Hinblick auf die Ortsrandlage.

Zu § 4: Die Vorgaben zur Farbgestaltung der Fassaden erfolgt auf Grund der exponierten Lage des Plangebietes am Ortsrand, wobei die Fassade durch die Zulässigkeit einer Zweigeschossigkeit besonders in Erscheinung tritt. Auch hier ist beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer) auszuschließen.

Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

## 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

Die **Deutsche Telekom** teilt mit Schreiben vom 18.09.2015 Folgendes mit:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom, mit Ausnahme der Versorgungsleitung für das Gebäude "Hauptstraße 10".

Gemeinde Wesendorf, Ortschaft Westerholz, Landkreis Gifhorn

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Sobald ein Plan mit der endgültigen Parzellierung und Straßenführung vorliegt, bitten wir, uns diesen für unsere Planungen zur Verfügung zu stellen.

Die **Untere Denkmalschutzbehörde** gibt am 18.01.2016 folgende Stellungnahme ab:

Nach Unterlagen und Wissen der Bezirksarchäologie sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG -).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Stellungnahme der **BAIUD Bundeswehr** vom 21.12.2015 gibt Folgendes wieder:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz.

Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

## 7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

---

### - Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt.

### - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 21.08.2015 zur Stellungnahme bis zum 21.09.2015 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

### - Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 15.12.2015 bis zum 18.01.2015 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2015 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### **- Erneute Öffentliche Auslegungen**

Zum Planverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 04.05.2016 bis zum 520.05.2016 stattgefunden.

## **8.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **8.1 Planungsziel**

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel, ein Dorfgebiet für die Ansiedlung neuer Bauwilliger südlich der Ortslage Westerholz in der Gemeinde Wesendorf festzusetzen. Der Bebauungsplan ist aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (Stand Änderung 35b) entwickelt. Für den Planbereich wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Zurzeit stellt der wirksame Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dar, diese werden in eine gemischte Baufläche geändert. Zum Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

### **8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

---

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und es fanden örtliche Bestandsaufnahmen statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser erheblich beeinträchtigt werden und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet und auf externen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.

Auf Grund veränderter Planungsinhalte wurde eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie naturschutzfachliche Belange, landwirtschaftliche Belange und des Immissionsschutzes sowie die Behandlung des Oberflächenwassers und der Ver- und Entsorgung.

Die Anregungen sind durch Festsetzungen, Hinweise und Berücksichtigungen in die Planung eingeflossen.

In der Gegenüberstellung der Planungsabsicht mit alternativen Planungsmöglichkeiten ist die Gemeinde zu dem Schluss gekommen, dass es zu dem Standort keine Alternative gibt, da Westerholz durch den Rundling vorgeprägt ist und die Entwicklung der Ortslage nach Norden zur Zeit keine Entwicklungsoption ist. Im Nordwesten ist

die Ortslage arrondiert. Die südwestliche Fläche setzt die Arrondierung der Ortslage fort, zumal eine Hinterliegerbebauung hinter den elterlichen Hofstellen für die bauwillige jüngere Generation bereitgestellt werden, um diese vor Ort halten zu können. Die vorgesehene Fläche kann gut an die gemeindliche Infrastruktur mit geringen Maßnahmen angebunden werden. Ein Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe erfolgt teilweise im Plangebiet und teilweise auf einer extern gelegenen Fläche erfolgt.

## **9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

### **- Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts**

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (BauGB) geregelt (§ 24 BauGB).

### **- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts**

Die Sicherung durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### **- Herstellen öffentlicher Straßen und Wege**

Der Anschluss an die Straßenverkehrsfläche wird ausgebaut. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt privatrechtlich.

### **- Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

- Umlegung <sup>6)</sup>
- Grenzregelung <sup>6)</sup>
- Enteignung <sup>6)</sup>

## **10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

---

### **10.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen**

---

Ein separater Grunderwerb für Verkehrsflächen ist nicht notwendig.

Die Erschließungsanlagen und Anschlussmöglichkeiten für die Entwässerung können an das vorhandene Netz angebunden werden.

---

<sup>6)</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

### **11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die vorhandenen Netze herzustellen. Es ist geplant das im Plangebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser vollständig auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Entwässerung des Schmutzwassers wird im Straßenraum zu dem vorhandenen Kanalnetz der Ortslage eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage eingeleitet. Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind zurzeit keine besonderen sozialen Härten erkennbar. Sofern diese späterhin auftreten, wird die Gemeinde im erforderlichen Rahmen soziale Maßnahmen einleiten.

### **12.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen**

---

Weitere anfallende Kosten werden über Erschließungsbeiträge erhoben und über den Gebührenhaushalt finanziert.

### **13.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.12.2015 bis 18.01.2016 sowie gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 04.05.2016 bis 20.05.2016 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am .....2016 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wesendorf, den .....

.....  
(Gemeindedirektor)

Anlage



**Gemeinde Wesendorf, Ortsteil Westerholz  
Landkreis Gifhorn**

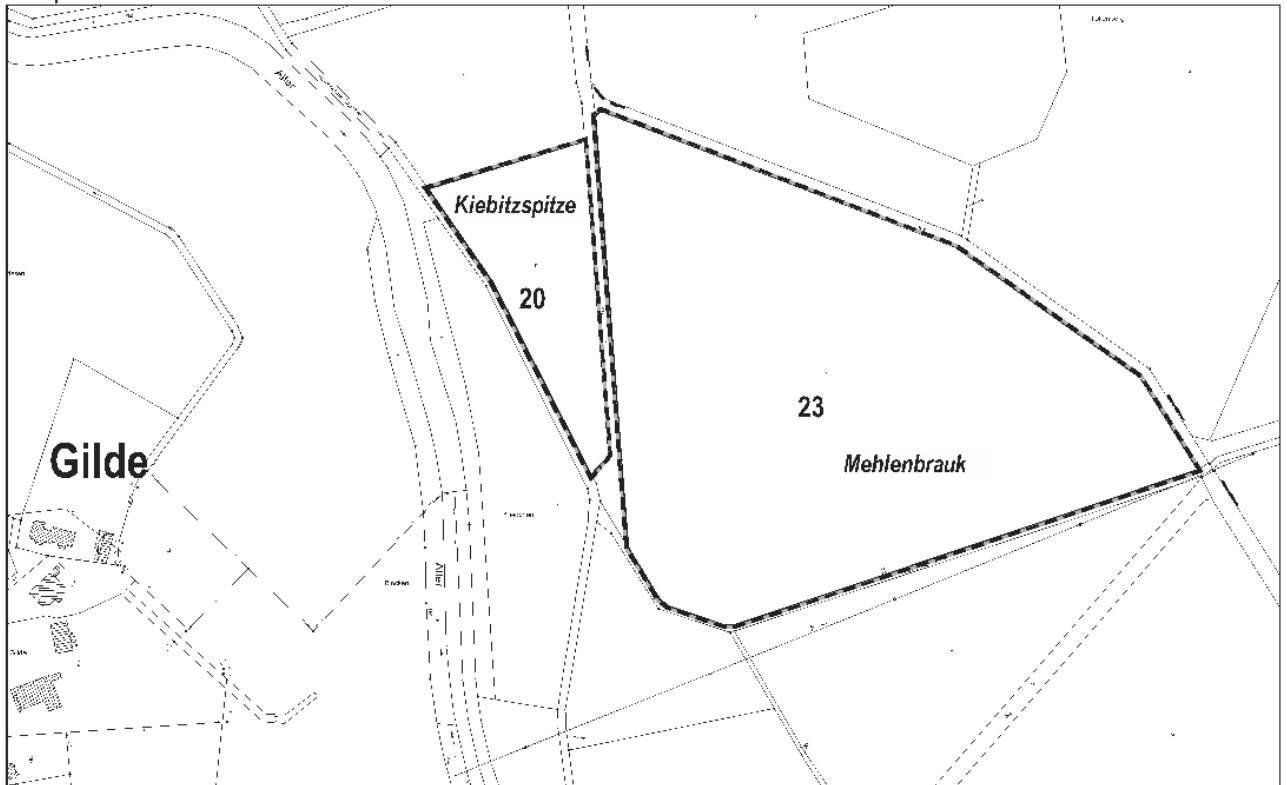
**Bebauungsplan  
Am Kirchfeld  
mit örtlicher Bauvorschrift**

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2015)



**Ökopol der Gemeinde Wesendorf - A+E-Maßnahme**



Der Gemeindliche Ökopol liegt in der Gemeinde Wilsche, nordöstlich der Ortschaft Gilde, in der Gemarkung Wilsche, Flur 6, Flurstücke 20/0 und 23/0. Die rd. 10,9 ha sind als Fichten Nadelforst bestanden. Dieser soll in einen Eichen-Hainbuchen-Mischwald umgewandelt werden. Damit wird ein Wertstufensprung um 3 WE erreicht. Für den Bebauungsplan "Am Kirchweg" nimmt die Gemeinde 0,09 ha aus dem gemeindlichen Ökopol in Anspruch.

