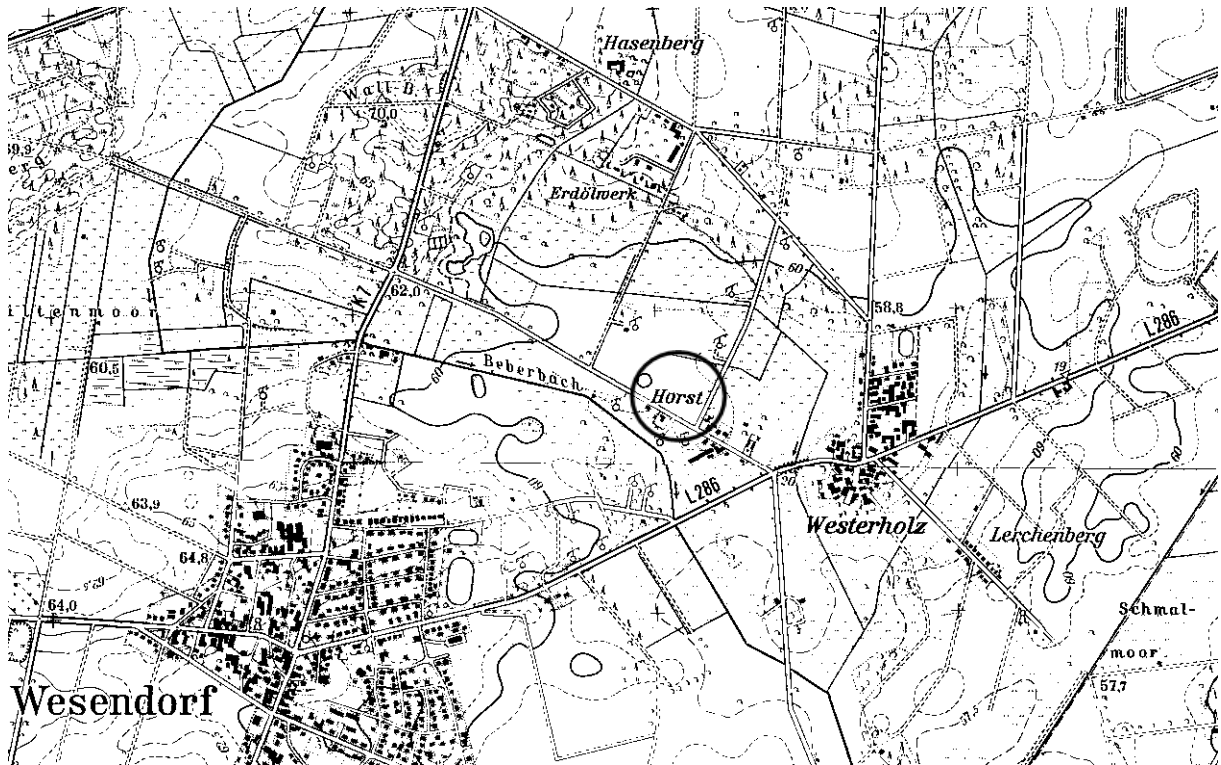


Begründung zum Bebauungsplan "Horst II" mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: § 10 (1) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, M. Sc. H. Lindenlaub; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Allgemeines	3
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
2.0 Planinhalt / Begründung	5
2.1 Baugebiete	5
2.2 Straßenverkehrsflächen	6
2.3 Verkehrsgrün	6
2.4 Boden	6
2.5 Ver- und Entsorgung	7
2.6 Brandschutz	8
2.7 Immissionsschutz	8
3.0 Umweltbericht	8
3.1 Einleitung	8
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	8
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	9
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	9
3.2.1 Schutzgüter	9
3.2.2 Entwicklungsprognose	13
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	14
3.2.4 Wechselwirkungen	16
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	16
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	17
4.0 Eingriffsbilanzierung	19
5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift	20
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	20
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	23
8.0 Zusammenfassende Erklärung	23
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	24
10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	25
10.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen	25
11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	25
12.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen	25
13.0 Verfahrensvermerk	26

Anlage: Gebietsabgrenzung

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 gelegeneren kleineren Westerholz. Der Gemeindeteil Wesendorf ist 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))¹⁾ 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 31.12.2014 insgesamt rd. 5.530 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 sowie, u. a. durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und Schaffung neuer Arbeitsplätze, ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsstellen sichern.

In den ländlich strukturierten Räumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen 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, westlich des historischen Rundlings an der Gemeindestraße "Horst".

Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind Teile der betroffenen Flächen als Vorbehaltsgebiete zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für die Erholung und für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen festgelegt (RROP zu III 1.4 (9), 2.4 (5) und 3 (3)). Der überbleibende Teil des Änderungsbereiches ist der Darstellung nach bauleitplanerisch gesicherter Bereich (RROP zu II 1 (1)). Südlich der Gemeindestraße "Horst" stellt das RROP 2008 entlang des "Beberbachs" ein Natura 2000 Gebiet in linienhafter Ausprägung, zugleich Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie FFH-Unterschutzstellung, dar (RROP zu III 1.3 (3)).

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

Gemeinde Wesendorf, Ortschaft Westerholz, Landkreis Gifhorn

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

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Wesendorf besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 33. Änderung). In diesem sind die betroffenen Flächen im südlichen Bereich in etwa einer Bautiefe als gemischte Bauflächen (M), im nördlichen Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Neudarstellung der vorhandenen gemischten Baufläche innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgte im Zuge der 19. Flächen-nutzungsplanänderung, um im Rahmen der Eigenentwicklung Bauland zu schaffen.

Im Rahmen der Änderung 35a. des Flächennutzungsplans wird der Bereich, den der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst, in einem Parallelverfah-ren in Wohnbaufläche (W) geändert.

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

Für die Ortslage Westerholz gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Im Sep-tember 2011 wurde von der Gemeinde Wesendorf die Klarstellungs- und Ergän-zungssatzung "An der Hauptstraße" gem. § 34 Abs. 4) Nr. 3 BauGB aufgestellt um am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Westerholz die Errichtung eines Ein-familienhauses zu ermöglichen.

Die Fortschreibung des Entwicklungsplans der Mitgliedsgemeinde Wesendorf, aus dem Jahr 2012, empfiehlt für den Bereich nordwestlich des historischen Rundlings eine Arrondierung des Siedlungskörpers durch Wohnungsneubau, so dass genügend Abstand zu dem überwiegend landwirtschaftlich geprägten Altdorf eingehalten wird.

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 aktu-ell einer sehr hohen Baulandnachfrage ausgesetzt sieht.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans "Horst II" mit Örtlicher Bauvorschrift wird erforderlich, um in Westerholz neue Bauflächen für Bauwillige auszuweisen. Da in der Mitgliedsgemeinde Wesendorf keine Bauplätze in ausreichender Menge zur Verfügung stehen und seit längerem keine neuen Baugebiete ausgewiesen wurden, wird im Westen der Ortslage, entsprechend der angestrebten Nutzung, ein allgemei-nes Wohngebiet entwickelt.

2.0 Planinhalt / Begründung

Der vorliegende Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift setzt ein allgemeines Wohngebiet im Westen der bebauten Ortslage von Westerholz, nördlich der Gemeindestraße "Horst" fest. Im Norden und Westen befinden sich Flächen die aktuell, wie auch das Areal des Plangebietes, einer landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen werden. Östlich und südlich 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: 34. Änderung) stellt, im Bereich der Bauflächen, für die gesamte Ortslage gemischte Bauflächen dar.

Um die Siedlungsentwicklung in dem vorliegenden neu beplanten Bereich den aktuellen Erfordernissen anzupassen, soll in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet, mit genügend Abstand zu den landwirtschaftlichen Hofstellen, entwickelt werden.

Die Abwägung der raumordnerischen Grundsätze für diese Fläche erfolgte auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch die Samtgemeinde Wesendorf im Rahmen der im Parallelverfahren aufgestellten. Flächennutzungsplanänderung 35a. Die Inanspruchnahme dieser Fläche in Verbindung mit der Umwandlung der gemischten Baufläche ist notwendig, da innerhalb der bebauten Ortslage keine freien Flächen für Wohnzwecke zur Verfügung stehen und junge, ortsansässige Bauwillige vor Ort gehalten werden sollen. Landwirtschaftlich wertvollere Bereiche können indes geschützt werden.

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Das Baugebiet wird über eine Einhangstraße mit zwei Zufahrten von der Gemeindestraße "Horst" erschlossen. Es besteht dabei die Möglichkeit aufgrund der gewählten Erschließung das Baugebiet in Abschnitten zu entwickeln.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sollen Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise entstehen. Die festgesetzte Mindestgröße der Grundstücke beträgt für die Einzelhäuser und für die Doppelhäuser, je Doppelhaushälfte, 700 m². Die Grundflächenzahl wurde mit 0,3 gewählt, damit ein ausreichend durchgrüntes Baugebiet in lockerer Bauweise entsteht. Garagen und Carports sowie Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden damit das Baugebiet nicht im räumlichen Erscheinungsbild von Nebenanlagen und Garagen, sondern durch die Hauptbaukörper geprägt wird. Durch die Festsetzung von einem zulässigen Vollgeschoss wird vermieden, dass einzelne Gebäude durch eine übermäßige Höhenentwicklung in den Vordergrund treten. Die weitere Ausnutzbarkeit des Baugebietes wird über eine offene Bauweise sowie über Baugrenzen geregelt.

Aufgrund eines gewünschten einheitlichen Erscheinungsbildes des Plangebietes werden in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten sowie die Farbgebung geregelt.

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Westen kann es betriebsbedingt zu Stäuben, Gerüchen und Geräuschen, auch durch Bereg-

Gemeinde Wesendorf, Ortschaft Westerholz, Landkreis Gifhorn

nungsmaschinen, kommen. Diese führen aber nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Funktion "Wohnen". Die Pflanzfestsetzungen, an der Grenze des Plangeltungsbereiches gegenüber den Ackerflächen, dienen der Minimierung der Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen seitens der ackerbaulichen Nutzungen. Gleichzeitig sind die Pflanzfestsetzungen Bestandteil der Kompensationsmaßnahmen des Eingriffs in die naturräumlichen Schutzgüter und des Landschaftsbildes.

Zwei vorhandene Bäume, die sich im Südwesten des Planbereiches an der Gemeindestraße "Horst" befinden, sollen erhalten werden. Dies dient der Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wesendorf im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans.

2.2 Straßenverkehrsflächen

Das Baugebiet wird innerhalb des Plangeltungsbereichs durch eine 8,50 m breite Einhangstraße erschlossen, welche die beiden Stichstraßen miteinander verbindet. Die Erschließungskonstruktion ist so gewählt, dass der Ausbau des Baugebietes in verschiedenen Abschnitten entlang der Stichstraßen erfolgen kann. Die Stichstraßen stellen ihrerseits die Verbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz über die Gemeindestraße "Horst" her.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Norden und Nordosten ist erforderlich, um den Landwirten der angrenzenden Ackerflächen die Zufahrt zu ihren Bewirtschaftungsflächen zu ermöglichen. Darüber hinaus sollen sie als Erschließungsflächen vorgehalten werden, um im Bedarfsfall eine Erweiterung des Baugebietes zu ermöglichen.

2.3 Verkehrsgrün

Im Osten des Plangebietes wird als Abstand zur bestehenden Bebauung ein straßenbegleitender Grünstreifen mit 5 m Breite festgesetzt. Damit wird zudem verhindert, dass die bestehende Bebauung doppelt erschlossen wird.

2.4 Boden

- Bohrlöcher

Im Plangebiet befinden sich zwei verfüllte Bohrlöcher der RWE Dea AG bzw. der Vorgängerfirmen und möglicherweise Reste ehemaliger Ölleitungen. Die Bohrlöcher, die nicht mit Gebäuden überbaut werden dürfen, sind mit ihren Schutzradien im Plan dargestellt. Hier sind geeignete Maßnahmen im Zuge der Realisierung zu treffen.

-Bodenuntersuchung

Durch die Fachfirma "Geobüro Gifhorn wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt (Gutachten Nr. 141206 vom 03.02.2015).

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Untersuchungen zeigten einen Bodenaufbau aus Mutterboden über Sanden. Umweltschadstoffe wurden in den Böden nicht nachgewiesen. Im Untersuchungsge-

biet wurde keine Altlast im Sinne des BBodSchG angetroffen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß BBauG liegen vor. Die erbohrten Sandschichten besitzen eine gute Tragfähigkeit und sind zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Bei unterkellerten Gebäuden sind Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu treffen.

- 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 nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Im östlichen Teil des Plangebietes sichert der Bebauungsplan eine Versorgungsanlage sowie unterirdische Stromleitungen ab. Hierbei handelt es sich um ein bestehendes Trafo-Häuschen und die dazugehörigen Leitungen für das örtliche Stromnetz.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen.

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.

Das anfallende Niederschlagswasser soll versickert werden. Um eine entsprechender Bodenbeschaffenheit nachzuweisen wurde durch die Fachfirma "Geobüro Gifhorn" eine Bodenuntersuchung durchgeführt (Gutachten Nr. 141206 vom 03.02.2015). Im Gutachten wird festgestellt, dass die erbohrten Sandschichten eine

gute Tragfähigkeit besitzen und zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind.

2.6 Brandschutz

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

2.7 Immissionsschutz

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Westen kann es betriebsbedingt zu Stäuben, Gerüchen und Geräuschen, auch durch Beregnungsmaschinen, kommen. Diese führen aber nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Funktion "Wohnen". Die Pflanzfestsetzungen, an der Grenze des Plangeltungsbereiches gegenüber den Ackerflächen, dienen der Minimierung der Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen seitens der ackerbaulichen Nutzungen.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Das Plangebiet liegt westlich der bebauten Ortslage von Westerholz und wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Der Plan setzt auf rd. 2,23 ha ein allgemeines Wohngebiet fest. Davon entfallen rd. 1,90 ha auf das allgemeine Wohngebiet, rd. 0,28 ha sind der Erschließung durch Straßenverkehrsfläche vorbehalten. Die Absicherung der vorhandenen Versorgungsanlagen nimmt ca. 0,01 ha der Fläche in Anspruch.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wesendorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Horst II" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen, um entsprechend der geplanten Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen.

Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von rd. 2,23 ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

- Allgemeine Wohngebiete (WA), davon rd. 1,90
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern rd. 0,11
- Straßenverkehrsflächen rd. 0,28
- Straßenbegleitgrün rd. 0,05

- Flächen für Versorgungsanlagen rd. 0,01

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 ²⁾
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{3) 4)}
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁵⁾

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.

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 Natur und Landschaft, für die Erholung sowie für die Landwirtschaft überlagert wird. Naturschutz- bzw. landschaftsschutzbezogene Aussagen werden für den Bereich nicht getroffen.

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

²⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
³⁾ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
⁴⁾ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau
⁵⁾ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bestand:

Die Fläche von rd. 2,23 ha wird bis zu diesem Zeitpunkt landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt, es handelt sich um eine ausgeräumte Feldflur. Im Vorfeld der Planung erfolgte eine Begehung des Planungsraums. Es wurden keine bedeutsamen Biotopstrukturen vorgefunden, die eine Kartierung notwendig erscheinen ließen. Im Südwesten des Plangebietes befinden sich zwei größere, straßenbegleitende Bäume. Im südlichen Teil des Planbereiches, direkt an der Gemeindestraße, wird ein Trafo-Häuschen in die Planung mit einbezogen. An der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches verbindet ein landwirtschaftlicher Weg die Gemeindestraße mit den landwirtschaftlich genutzten Bereichen nördlich der betroffenen Flächen.

Seltene, gefährdete, besonders gefährdete oder stark gefährdete Tiere und Pflanzen kommen 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.

Grundsätzlich gilt, dass das Artenschutzgesetz zu beachten ist.

Planung:

Der Bebauungsplan setzt auf rd. 2,23 ha allgemeines Wohngebiet, Versorgungsanlagen und Straßenverkehrsflächen fest. Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Allgemeine Wohngebiete (WA), davon rd. 1,90
Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dadurch wird mit einer maximalen Überschreitung von 50 % gem. § 19 BauNVO eine Versiegelung von rd. 0,86 ha planerisch vorbereitet. Rd. 0,94 ha werden davon als Hausgärten neu gestaltet.

Da ca. 0,28 ha Versiegelungen für Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden ermöglicht die Planung insgesamt eine Versiegelung von 1,16 ha.

Prognose für die Umweltauswirkungen:

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden später folgende Flächen entstehen:

- Die Erhöhung der Siedlungsfläche mit einer zusätzlichen Versiegelung von max. 1,14 ha
- Rd. 0,94 ha Hausgärten auf den privaten Grundstücken und rd. 0,11 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 siedlungsgewöhnten Arten und Lebensgemeinschaften auswirken.

- Schutzgut Boden:**Bestand:**

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

Gemeinde Wesendorf, Ortschaft Westerholz, Landkreis Gifhorn

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1: 50.000 durch Gley-Podsol bestimmt. Als Bodenart dominieren nährstoffarme Sande, die eine geringe Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine geringe Nährstoffnachlieferung und ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen. Der 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 natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt und es besteht eine erhöhte Gefahr des Schadstoffeintrages in die grundwasserführenden Schichten aufgrund der bodenoffenen Oberflächen.

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

Planung:

Infolge der Festsetzungen werden auf rd. 1,14 ha neue Versiegelungen planerisch vorbereitet.

Auf den privaten Grundstücken werden rd. 0,86 ha als versiegelbare Fläche festgesetzt, auf rd. 0,94 ha werden Hausgärten entstehen. Für die Straße werden rd. 0,28 ha in Anspruch genommen.

Für Bereiche in denen Neuversiegelungen vorbereitet 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 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 auf rd. 0,94 ha und den Straßenverkehrsflächen auf rd. 0,28 ha stark überformt.

Für den Bereich der als privaten Hausgärten genutzten Flächen und der Anpflanzfestsetzungen sind die natürlichen Bodeneigenschaften auf rd. 1,05 ha als wenig beeinträchtigt zu bewerten.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der baulichen Anlagen als stark beeinträchtigt bewertet. Im Bereich der nicht überbauten Freianlagen erfolgt keine weiterführende Beeinträchtigung gegenüber der Bestandssituation.

- 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.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Planbereiches befindet sich der Lauf des "Beberbachs", dieser fließt hier von Westen nach Südosten. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Grabenlauf der über den "Westerholzbach" südlich der Ortslage von Westerholz in der "Beberbach" mündet. Der "Beberbach" ist gemäß RROP ein Natura 2000 Gebiet in linienhafter Ausprägung und zugleich Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie genießt eine FFH-Unterschutzstellung.

Planung:

In Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Versiegelung auf einer Fläche von rd. 1,14 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. 1,14 ha durch Überbauung neu vorbereitet und im Bereich der nicht überbauten Freianlagen wenig beeinträchtigt.

Für die Oberflächengewässer "Beberbach" und den nördlichen verlaufenden Graben entstehen keine Auswirkungen durch die Planung da sich ein ausreichender Abstand zwischen diesen und dem neuen Wohngebiet befindet.

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 erheblich beeinträchtigt.

d) Schutzgut LandschaftBestand:

Das Landschaftsbild ist aufgrund der ausgeräumten Feldflur von allgemeiner Bedeutung.

Planung:

Durch die Planung entsteht ein neues Baugebiet am Ortsrand. Die festgesetzte Geschossigkeit, die Pflanzfestsetzungen 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 SachgüterBestand:

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 51 % erhöht.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/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

Gemeinde Wesendorf, Ortschaft Westerholz, Landkreis Gifhorn

Naherholungsbereich nichtmehr 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:

Die Gemeinde Wesendorf plant im Ortsteil Westerholz ein Wohngebiet festzusetzen um das Bedürfnis der Bevölkerung nach Wohnraum zu befriedigen. 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. Die Planung entspricht dem Entwicklungskonzept der Gemeinde Wesendorf und trägt somit dem § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB Rechnung.

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 in westlicher Ortsrandlage von Westerholz. Durch die Inanspruchnahme dieser Flächen kann in der Ortslage von Westerholz Wohnraum für ortsansässige, bauwillige Einwohner geschaffen werden ohne dabei auf Bereiche nahe des historischen Rundlings 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.

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 intensiver Raum beansprucht. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden.

Gemeinde Wesendorf, Ortschaft Westerholz, Landkreis Gifhorn

- b) Durch die Festsetzung einer geringen GRZ von 0,3 und einem Minimum an Straßenverkehrsfläche wird die Beeinträchtigung der naturräumlichen Schutzgüter, welche im Bereich der Neuversiegelungen auftreten, auf das geringstmögliche 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.
- e) Die Festsetzung zum Erhalt der Bestandsbäume an der Gemeindestraße "Horst" sowie die damit verbundenen Freihaltereregulungen dient der Absicherung des wertvollsten Teillebensraumes innerhalb des Planbereiches und hierdurch der Minimierung der Auswirkungen des Eingriffs auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

- 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 Kompensationsmaßnahme 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 sowie des Schutzgutes Klima / Luft 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, Schla-

cken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht be-pflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Bau-genehmigung 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 Bo-den 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 bebau-ten 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-influssen die Bewertung des Landschaftsbildes positiv (Gehölzbiotope – Land-schaftsbild).

Mensch – Landschaft: Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Land-schaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erho-lung/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 bei-behalten werden.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen. Allerdings qualifiziert sich der gewählte Ort für die geplante Inanspruchnahme durch die problemlose Erschließung über die Gemeindestraße "Horst", 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 (RRÖP 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 Städtetage-modells (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 Wohngebiet westlich der bebauten Ortslage von Westerholz, nördlich der Gemeindestraße "Horst" festzusetzen. Hierdurch sollen junge, bauwillige Ortsansässige in der Gemeinde gehalten werden. Im Norden und Westen befinden sich Flächen die aktuell, wie auch das Areal des Plangebietes, einer landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen werden. Östlich und südlich des Plangebietes befindet sich der bebaute Ortsrand von Westerholz. Der

Gemeinde Wesendorf, Ortschaft Westerholz, Landkreis Gifhorn

Plan sichert eine vorhandene Versorgungseinrichtung und deren unterirdisches Leitungsnetz planungstechnisch ab.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung 35 werden die betroffenen Flächen in Wohnbaufläche geändert, sodass zum Satzungsbeschluss der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,3 gewählt, die zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % ermöglicht und damit in dem Baugebiet eine maximale Versiegelung von 45 %. Garagen und Carports sowie Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Die weitere Ausnutzbarkeit des Baugebietes wird über eine offene Bauweise, über Baugrenzen geregelt.

Zusätzlich werden Regelungen zur Gestaltung und Farbgebung 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. Insofern entstehen keine Eingriffe in das Landschaftsbild.

Das Baugebiet wird über eine Einhängerschließung mit zwei Zufahrten von der Gemeinestraße "Horst" erschlossen. Im Norden und Nordosten werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt um den Landwirten der angrenzenden Ackerflächen die Zufahrt zu ihren Bewirtschaftungsstellen zu ermöglichen und die Erschließungsflächen einer Erweiterung des Baugebietes vorzuhalten.

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 allgemeinen Wohngebietes 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.

Der Planbereich beinhaltet, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine Altlastenverdachtsfläche.

Insgesamt sind durch die Planung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

4.0 Eingriffsbilanzierung

Da im Bereich der Versorgungsanlage planungstechnisch keine Versiegelungen oder Veränderungen ermöglicht werden, ist der Bereich von der Bilanzierung auszunehmen. Durch den Erhalt der bestehenden, straßenbegleitenden Bäume sind diese in der Gegenüberstellung ebenfalls nicht zu berücksichtigen.

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)	2,23	1	2,23	Wohngebiet (WA) 1,90 ha			
				Mögliche Versiegelung GRZ 0,30 mit Überschreitung(X)	0,86	0	0
				Garten (PZH) (abzgl. 0,11 ha HSE)	0,94	1	0,94
				Ortsrandbegrünung mit einheimischen Strauch- u. Baumarten (HSE)	0,11	3	0,33
				Verkehrsflächen(X)	0,28	0	0
				Verkehrsgrün (GRA)	0,05	1	0,05
Summe:	2,23		2,23	Summe:	2,23		1,29
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			2,23	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			1,32

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 0,91

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

Durch die Neuplanung entsteht ein Defizit von 0,914 Werteinheiten (WE) in bezogen auf das Flächenmaß Hektar. Das Defizit wird extern auf dem gemeindlichen Flächenpool ausgeglichen.

Dafür nimmt die Gemeinde Flächen aus dem neuen gemeindlichen Ökopool in Anspruch. Dieser liegt in der Gemarkung Westerholz, Flur 4, Flurstücke 89/23 und 90/23. Davon sind rd. 4,7 ha als Ackerland und 0,16 ha als Nadelforst ausgewiesen. Die dort vorzunehmenden Maßnahmen wurden im Rahmen der ersten Inanspruchnahme für den Bebauungsplan "Am Demoorweg" mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen. (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, 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 zu erreichen werden in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) Dachneigungen, Material, Reflektionsverhalten und Farbgebung der Dacheindeckungen geregelt.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer.

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. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird, bzw. 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 und die zu erwartende Bebauung.

Zu § 4: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Denkmalschutz

Die **Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gifhorn** weist in ihrer Stellungnahme vom 29.09.2014 aus denkmalrechtlicher Sicht auf Folgendes hin:

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 oder dem Kreisarchäologen (Herrn Dr. Wallbrecht, Tel. 05371/3014) 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).

- Erschließung

Das **Niedersächsische Landesamt für Straßenbau und Verkehr**, NLStBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel weist in seiner Stellungnahme vom 30.09.2014 darauf hin, dass der Bebauungsplan ein Baugebiet innerhalb der geschlossenen Ortschaft ca. > 230 m nördlich der Landesstraße 286 im Abschnitt 10, außerhalb der für Westerholz festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen ausweist.

Die vorhandene Gemeindestraße, über die auch zukünftig der Erschließungsverkehr fließen soll, ist zurzeit nur in einer Breite von 3,00 m bituminös befestigt. Bei Begegnungsverkehr werden die Grasbankette schon jetzt überfahren.

Der Einmündungsbereich muss von der Gemeinde entsprechend den neuen verkehrlichen Gegebenheiten auf einer Länge von mindestens 20 m 5 m breit bituminös befestigt werden. Der genaue Umfang ist mit der Straßenmeisterei Vorsfelde, Herrn Barton, Helmstedter Str. 44, 38448 Wolfsburg, Tel.: 05363-80980 vor Ort festzulegen.

Sie weisen darauf hin, dass seitens des Straßenbaulasträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

- Ver- und Entsorgung

Der **Wasserverband Gifhorn** teilt mit Stellungnahme vom 25.09.2014 Folgendes mit:

Abt. Neubau:

Für die Oberflächenentwässerung sollte in dem Plangebiet eine Versickerung für das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken und Straßenoberflächen vorgesehen werden. 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.

Der **Wasserverband Gifhorn** teilt mit Schreiben vom 25.09.2014 mit, dass für eine gesicherte Festlegung der wasserwirtschaftlichen Belange hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung vorab ein Bodengutachten beauftragt werden sollte.

Für die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Baugebiet bestehen in der Straße "Am Horst" Anschlussmöglichkeiten an den Schmutzwasserkanal DN 200 Stz.

Die Tiefenlage des Hauptkanals ermöglicht gerade so noch eine Freigefälleentwässerung. Hierbei wird vermutlich im nordwestlichen Plangebiet eine Geländeaufhöhung von 0,30 m erforderlich werden.

Der **Unterhaltungsverband Ise** weist in seiner Stellungnahme vom 17.09.2014 darauf hin dass aus Sicht des Unterhaltungsverbandes geeignete Maßnahmen zu ergreifen sind, die den Abfluss des Niederschlagswassers der teilweise versiegelten Flächen auf das natürliche Maß reduzieren. Dabei kann auch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, bei entsprechender Bodenbeschaffenheit vorgesehen werden. Entsprechende Nachweise sind zu führen.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH, Uelzen** weist in ihrer Stellungnahme vom 08.09.2014 auf Folgendes hin:

Gemeinde Wesendorf, Ortschaft Westerholz, Landkreis Gifhorn

Die geplanten Ausführungen müssen so errichtet werden, dass unsererseits jederzeit die Zugänglichkeit zu unseren Trassen für Erweiterungen und Entstörungen möglich ist.

Für den gesamten Bestand gilt die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen sie nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Sie machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Sie bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung".
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

- Kampfmittel

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, RD Hameln-Hannover**, weist in seiner Stellungnahme vom 11.09.2014 darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

- werden nach dem Planverfahren ergänzt -

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 02.09.2014 zur Stellungnahme bis zum 02.10.2014 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 28.04.2015 bis zum 29.05.2015 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.04.2015 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel, ein Wohngebiet 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 35a) entwickelt. Dargestellt ist eine Wohnbaufläche.

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 in dem Flächenpool der Gemeinde ausgeglichen werden. Der Flächenpool wird über den Flächennutzungsplan gesichert.

Gemeinde Wesendorf, Ortschaft Westerholz, Landkreis Gifhorn

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.

Weitere Stellungnahmen wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

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 Westen ist die Ortslage arrondiert. 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 externen Fläche gelegenen Flächenpool der Gemeinde 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

Die dargestellte Straßenverkehrsfläche wird ausgebaut. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt privatrechtlich.

- Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

- Umlegung ⁶⁾
- Grenzregelung ⁶⁾
- Enteignung ⁶⁾

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

10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

10.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Ein separater Grunderwerb für Verkehrsflächen ist nicht notwendig. Die dargestellten Straßenverkehrsflächen werden von der Gemeinde ausgebaut und anteilig auf die Grundstücke des Plangebietes umgelegt.

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

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 Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.04.2015 bis 29.05.2015 öffentlich ausgelegen.

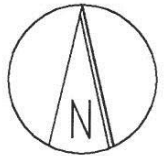
Sie wurde in der Sitzung am 18.06.2015 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wesendorf, den

.....
(Gemeindedirektor)

Anlage

Bebauungsplan
Horst II
mit örtlicher Bauvorschrift



Gebietsabgrenzung

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

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



Auf den Flurstücken 90/23 und 89/23 der Flur 4, Gemarkung Wesendorf sind zur Anlage des gemeindlichen Ökopools folgende Maßnahmen zu treffen:

1. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist in 15,0 m Breite mit mäandrierendem Rand zur Sukzessionsfläche anzulegen.
 - 1.1 Je 3 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz der Artenliste C zu pflanzen.
 - 1.2 Je 40 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz der Artenliste A und B zu pflanzen.
- 2.0 Die Freiflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Dabei ist die Fläche durch einmaligem Schnitt nach dem 01.07. als Magergrünland zu entwickeln. Das Mähgut ist abzufahren. Es ist weder der Einsatz von Düngemitteln und Spritzmitteln noch das Walzen der Fläche zulässig.
 - 2.1 Im Norden ist auf rd. 2.800 m² Boden aufzuschütten und danach der natürlichen Sukzession zu überlassen.
3. Auf rd. 4.400 m² ist der Oberboden abzuschleppen, so dass sich dort Sandmagerrasen entwickeln kann. Der angeschobene Oberboden ist im Norden auf die Aufschüttungsfläche zu verlagern. Durch Anpflanzung eingebrachte Gehölzsämlinge sind regelmäßig zu entfernen.
Von den Werteinheiten (WE) von insgesamt 1.074 WE sind 0,34 WE bereits dem Bebauungsplan "Am Demoorweg" zugeordnet. Von den verbleibenden 10,40 WE werden 0,91 WE dem Bebauungsplan "Horst II" zugeordnet. Es verbleiben somit 9,49 WE im Flächenpool der Gemeinde.

Artenliste:

A: Bäume

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

B: Bäume

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)

C: Sträucher

Weißdorn-Arten (*Crataegus* spez.)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Rote Johannisbeere (*Ribes spicatum*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)