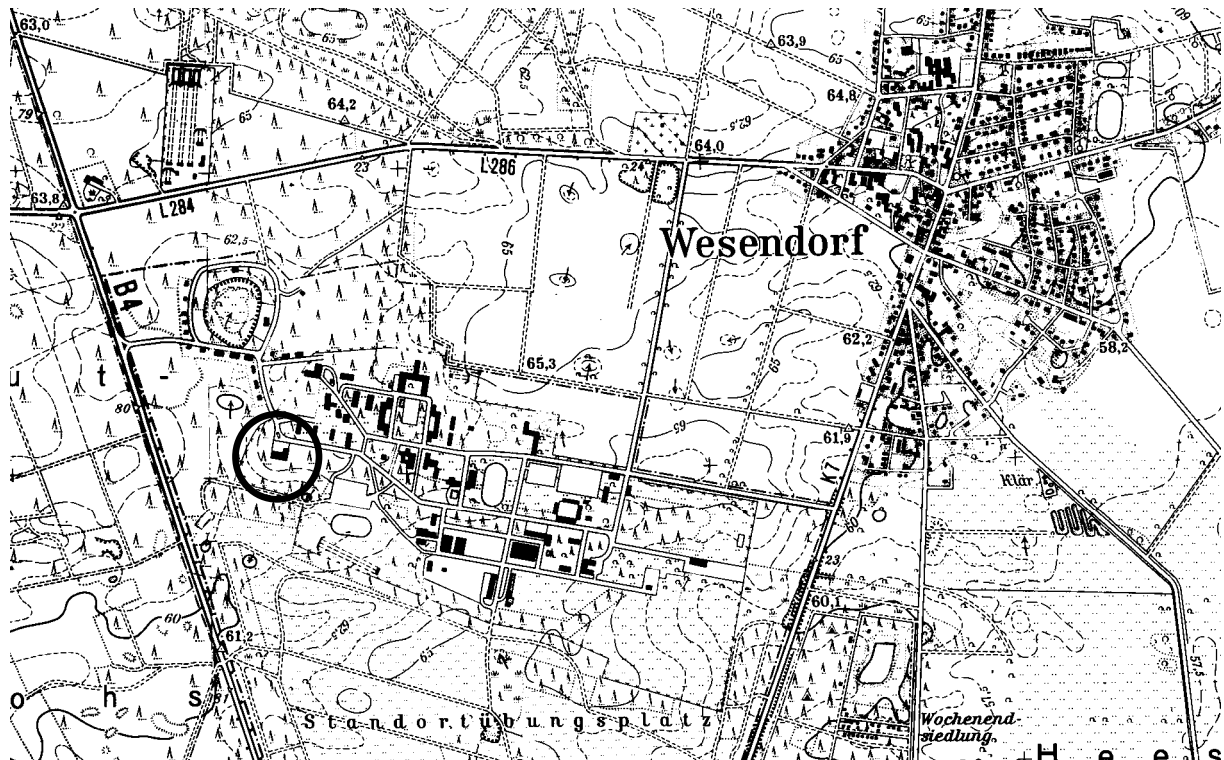


Begründung zum Bebauungsplan "Kirchengemeinde im Hammerstein Park"



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, M. Sc. H. Lindenlaub; A. Hoffmann, G. Winner, A. Körtge

| Inhaltsverzeichnis: | Seite |
|--|--------------|
| 1.0 Vorbemerkung | 3 |
| 1.1 Entwicklung des Plans/ Rechtslage | 3 |
| 1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans | 4 |
| 1.2.1 Waldumwandlung | 4 |
| 2.0 Planinhalt/ Begründung | 5 |
| 2.1 Fläche für Gemeinbedarf | 5 |
| 2.2 Private Grünflächen | 6 |
| 2.3 Flächen für Wald | 6 |
| 2.4 Verkehrsflächen | 6 |
| 2.5 Ver- und Entsorgung | 6 |
| 2.6 Immissionsschutz | 7 |
| 2.7 Brandschutz | 7 |
| 2.8 Bodenschutz | 7 |
| 3.0 Umweltbericht | 8 |
| 3.1 Einleitung | 8 |
| 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 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation | 15 |
| 3.2.3 Wechselwirkungen | 15 |
| 3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten | 16 |
| 3.3 Zusatzangaben | 16 |
| 3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung | 16 |
| 3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt | 17 |
| 3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 17 |
| 4.0 Waldausgleich | 18 |
| 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen | 18 |
| 6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens | 19 |
| 7.0 Zusammenfassende Erklärung | 19 |
| 7.1 Planungsziel | 19 |
| 7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange/ Abwägung | 20 |
| 8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans | 20 |
| 9.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen | 20 |
| 10.0 Verfahrensvermerk | 21 |

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Wesendorf liegt in der Samtgemeinde Wesendorf und damit im ländlich strukturierten Raum.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Standort Wesendorf als Grundzentrum festgelegt. Somit besitzt der Ort die Funktion der Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs.

Mit dem Konzept der zentralen Orte geht eine auf die zentralörtlichen Versorgungskerne ausgerichtete Funktionsbündelung, Arbeits- und Wohnstättenkonzentration einher. In den zentralen Orten sollen soziale, kulturelle, administrative und Versorgungseinrichtungen vorhanden sein, damit die Bevölkerung diese Einrichtungen mit relativ geringem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen kann, die Einrichtungen selbst von der Nähe anderer zentraler Einrichtungen profitieren und das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, nicht auf sämtliche Gemeindeteile im gleichen Umfang ausgerichtet werden muss. Außerdem ist mit diesem Konzept eine langfristige Infrastruktursicherung verbunden.

Mit dem zentralörtlichen System sind folgende Funktionszuweisungen verbunden:

- Grundzentren befriedigen mit ihren zentralen Einrichtungen und Angeboten den allgemeinen, täglichen Grundbedarf. Gleiches gilt für Standorte mit grundzentralen Teilfunktionen. (zu 1.1.1 S. 22)

Nach samtgemeindlicher Zählung leben in der Gemeinde Wesendorf mit Stand 31.12.2013 insgesamt rd. 5.570 Einwohner.

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm bereits als Siedlungsfläche festgelegt. Damit entspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung.

1.1 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (Stand: 34. Änderung) entwickelt. Es handelt sich hierbei um die Änderung einer Teilfläche des Bebauungsplans "Hammerstein Park" mit ÖBV. Die Flächen, die jetzt überplant werden, sind im Urplan als Mischgebiet festgesetzt, mit einer Grundflächenzahl von 0,6, offener Bauweise und einer Zweigeschossigkeit. Die Gemeinde geht den Weg, seitdem neben der gewerblichen Nutzung auch andere Nutzungen im Hammerstein Park verfolgt werden, diese nicht mehr als Änderung des Plans Hammerstein Park zu verfolgen, sondern sie mit einem neuen Titel zu versehen, der aber auf die Lage im Hammerstein Park hinweist. Die einzelgestellten Plantitel "Hammerstein Park" mit einer durchlaufenden Nummerierung der Änderung sind den Gewerbegebietsflächen vorbehalten.

Der Urplan ist im Jahr 2008 in Kraft getreten. Die 1. Änderung wurde aufgehoben.

Die 2. Änderung wurde im Jahr 2013 aufgestellt. Die Baugrenzen wurden für einen Teilbereich im Süden großzügiger gefasst um eine flexiblere Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Gleichzeitig wurde die zulässige Höhe in den Gewerbegebieten in max. 15,00 m geändert. Die Höhenlage für Räume, in denen sich Personen aufhalten können, wurde aus brandschutzrechtlichen Gründen auf 8,00 m begrenzt, da die Leiter der Feuerwehr nur bis zu dieser Höhe reicht. Die 2. Änderung ist seit September 2013 rechtskräftig.

Die nördlich angrenzenden Flächen, die im Urplan als Mischgebiet festgesetzt waren, sind im Jahr 2014 als vorhabenbezogener Bauungsplan "Campus Wesendorf" geändert und rechtskräftig geworden. Hier sollen die Umnutzung der Bestandsgebäude für die Nutzung als Kinder- und Jugendcamp planungsrechtlich abgesichert werden.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Änderung des Bebauungsplans wird erforderlich, um auf dem Gelände der Kirchengemeinde die Errichtung eines Hausmeisterhauses planungsrechtlich abzusichern und um das Gebiet der Kirchengemeinde an die Darstellungen des Flächennutzungsplans anzupassen, der für den Planbereich eine Fläche für Gemeinbedarf für kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude ausweist. Der betroffene Teilbereich ist bisher im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Flächen als Mischgebiet festgesetzt gewesen. Durch die Änderung der nördlich angrenzenden Flächen in ein Sondergebiet, kann für dieses eine Grundstück keine Nutzungsmischung eines Mischgebietes aufrechterhalten werden. Die Art der Nutzung wird daher der tatsächlichen Nutzung angepasst.

Der Plan wird in der Art der Nutzung in eine Fläche für Gemeinbedarf für kirchliche Zwecke dienende Gebäude geändert.

Die Fläche des Bebauungsplans wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 34. Änderung) entwickelt, darstellt.

Gleichzeitig ersetzt der Bebauungsplan nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn ein separates Waldumwandlungsverfahren. Der Waldausgleich wird auf einer externen Fläche umgesetzt.

1.2.1 Waldumwandlung

Die vorliegende Planung setzt im westlichen Teilbereich der bestehenden Baufläche auf rd. 0,08 ha die Erweiterungsflächen als Fläche für Gemeinbedarf fest. Diese Fläche ist im Urplan als Fläche für Wald festgesetzt.

Damit ist sie als Wald nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) einzustufen. Aufgrund der Überplanung der Waldflächen wird die Waldumwandlung gem. NWaldLG parallel im Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Dieses ist nur genehmigungsfähig, wenn die hierfür vorgesehenen Kriterien erfüllt sind. Die zu leistende Ersatzaufforstung muss mindestens den gleichen Flächenumfang der Waldinanspruchnahme aufweisen (ca. 0,08 ha) und sollte die gleichen Waldfunktionen erfüllen (Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrarstruktur und die Infrastruktur (Schutzfunktion)). Das Alter des Waldbestandes hingegen ist nicht Bestandteil der Genehmigungskriterien für Waldumwandlung.

Es ist vorgesehen, auf einer Teilfläche des Flurstücks 10/1, Flur 6, in der Gemarkung Pollhöfen (3968) auf ca. 0,55 ha den vorhandenen Waldsaum zu erweitern. Der Bereich soll mit standortgerechten Gehölzen des Waldrandes bzw. Waldlichtungsflächen bepflanzt werden. Die Fläche ist für den Ausgleich im Rahmen einer Waldum-

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

wandlung geeignet, neben der ackerbaulichen Inanspruchnahme hat sich der vorhandene Waldsaum bereits bis auf die Randbereiche dieses Areals ausgedehnt.

Die Fläche befindet sich in der Mitgliedsgemeinde Ummern, diese ist die westliche Nachbargemeinde von Wesendorf. Pollhöfen ist ein Ortsteil von Ummern, die Ausgleichsfläche befindet sich nördlich des Ortsteils und grenzt direkt an vorhandene Waldbereiche an. Der räumliche Bezug des Waldausgleichs ist somit gegeben, die externe Ausgleichsfläche befindet sich nur rd. 4 km nordwestlich des Planbereiches.

Der Waldausgleich erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn als zuständiger Waldbehörde außerhalb des Planbereiches um eine fachgerechte Aufforstung der Fläche sicherzustellen. Die Fläche ist im Anhang an die Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und wird über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Ausgehend von der Annahme, dass die Kompensation der Waldinanspruchnahme in einem Verhältnis von mindestens 1 : 1 zu erfolgen hat, entsteht durch den zu fordernden Waldausgleich im Umfang von 0,08 ha und der externen Fläche von 0,55 ha eine Überkompensation. Da bereits ca. 0,1 ha der externen Waldausgleichsfläche als Waldsaum ausgeprägt sind übertrifft diese ca. 0,37 ha. Die Gemeinde behält sich vor, den überschüssigen, erzielten Ausgleich im Rahmen anderer Bauleitplanverfahren als Kompensation für Waldumwandlung oder für planungsrechtlich ermöglichte Versiegelungen heranzuziehen.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Planbereich liegt im Westen der bebauten Ortslage von Wesendorf, innerhalb der ehemaligen Konversionsflächen des aufgegebenen Bundeswehrstandortes. Dieser wurde zu einem Gewerbepark, einem Sondergebiet zur Ferienbetreuung von Kindern und Jugendlichen und für kirchliche Zwecke umgenutzt. Der Teilbereich der vorliegenden Planung umfasst ein Grundstück (Flurstück 13/90) im westlichen Teil des Gewerbeparks "Hammerstein Park". Das Grundstück liegt an der Zufahrt zum Hammerstein Park über die Siedlung Hammerstein und war bisher als Mischgebiet, in Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Flächen, im Urplan festgesetzt.

2.1 Fläche für Gemeinbedarf

Die Mischgebietsfläche wird in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans geändert. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 mit einer Überschreitung bis maximal 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse mit zwei für das Bestandsgebäude werden vom Urplan übernommen. Da es sich hier um das ehemalige Stabsgebäude handelt, wird hier die Regelung der Geschossigkeit beibehalten, da sie für die vorhandene und geplante Nutzung umsetzbar ist.

Innerhalb der Fläche soll die Errichtung einer Hausmeisterwohnung für die Kirchengemeinde planungsrechtlich abgesichert werden. Das geplante Wohngebäude für den Hausmeister ist als betriebsbezogenes Wohnen einzuordnen. Es ordnet sich in seiner Größe und Höhe deutlich dem Hauptgebäude für kirchliche Zwecke unter. Da-

her wird für die Bauflächen für die neu entstehende Hausmeisterwohnung die Zahl der Vollgeschosse auf eins begrenzt. Die Grundflächenzahl wird auch hier entsprechend dem Urplan mit 0,6 und einer Überschreitung bis 0,8 festgesetzt. Die neu hinzukommende Fläche hat eine Größe von rd. 0,08 ha. Die circa gleiche Flächengröße wird in Süden des Plangeltungsbereichs aus den Bauflächen herausgenommen, so dass kein Ausgleich für eine zusätzliche Versiegelung erfolgen muss.

Da die neuen Bauflächen im Urplan als Wald festgesetzt sind, wird für diese Fläche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Waldumwandlung durchgeführt.

2.2 Private Grünflächen

Im Süden des Plangeltungsbereichs werden auf rd. 0,1 ha private Grünflächen im Austausch mit den neu entstehenden Flächen für Gemeinbedarf, die für die Hausmeisterwohnung benötigt werden, aus den überbaubaren Flächen herausgenommen. Sie erhalten die Zweckbestimmung "Garten". Diese wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung festgesetzt.

2.3 Flächen für Wald

Im Plangeltungsbereich sind im Westen und Osten bereits im Urplan festgesetzte Waldflächen mit übernommen worden. Sie werden durch die Planung nicht angetastet. Die Waldflächen auf dem Flurstück gehören der Kirchengemeinde und werden von dieser im Rahmen einer geregelten Forstwirtschaft unterhalten. Insofern hat auch der Eigentümer Einfluss auf die Waldrandgestaltung in der Nähe von Gebäuden und Freiflächen, um durch eventuell erforderlichen Rückschnitt die Sturzlänge der Bäume zu beeinflussen. Der Artenschutz gem. § 44 BNatSchG gilt auch hier unbenommen.

2.4 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche

Der Plangeltungsbereich grenzt südlich an eine öffentlich zugängige, jedoch privatrechtlich gewidmete Straßenverkehrsfläche, die das Grundstück erschließt. Da diese Straße bereits im Urplan festgesetzt ist, wird sie in der vorliegenden Änderung nicht mit erfasst. Bei der Straße handelt es sich um die Lange Straße, die eine der Haupterschließungsstraßen des Hammerstein Parks ist. Sie schafft den Anschluss an das regionale Straßennetz.

2.5 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung besteht die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie. Die Beheizung der Anlage kann über die autarke Hackschnitzelheizung, die im angrenzenden Gewerbegebiet des Hammerstein Parks steht, erfolgen. Die Müllentsorgung wird vom Landkreis Gifhorn vorgenommen. Die Abfallentsorgungs- und -gebührensatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang)

Das anfallende Niederschlagswasser wird zukünftig auf dem Grundstück versickert, da der Anschluss an das ehemalige Rückhaltebecken aus Bundeswehrzeiten zukünftig nicht mehr gegeben ist.

2.6 Immissionsschutz

Nördlich des Plangeltungsbereichs wird in einem parallelen Planverfahren der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Campus Wesendorf" auf den ehemaligen Mischgebietsflächen geändert. Hier ist eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Ferienanlage" festgesetzt. Schalltechnisch ist das Gebiet mit den Werten eines Mischgebietes festgelegt worden. Da im Mischgebiet auch Einrichtungen für kirchliche Zwecke zulässig sind, ist davon auszugehen, dass ein verträgliches Nebeneinander der beabsichtigten Nutzungen gewährleistet ist.

2.7 Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) geregelt. Im Gebiet des Urplans gibt es mehrere Löschwasserbecken, die mit den vorhandenen Trinkwasserleitungen und die zugehörigen Hydranten für den Brandschutz heran gezogen werden.

2.8 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 (5) Satz 1 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 Regelungen dieser Verordnung und gegebenenfalls die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei ist anfallender Überschussboden als Abfall im Sinne des § 3 dieses Gesetzes nach den Grundsätzen "Vermeidung vor Verwertung" und "Verwertung vor Beseitigung" zu entsorgen. Die Verwertung muss dabei ordnungsgemäß und schadlos sein.

Grundsätzlich gilt, 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.

- **Kampfmittel**

Das Dezernat 23 der Zentralen Polizeidirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigung, hat im Jahr 2008 Bereiche für Rüstungsaltslastenstandorte, Flächensondierung/Trichterflächen und 38 Bombenverdachtspunkte kartographisch definiert. Der Bereich des Kirchengeländes hat keine dieser Kennzeichnungen erhalten.

Laut vorliegender Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung vom 25.10.2012 des LGLN, Regionaldienst Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, für das Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Hammerstein Park ist für den unmittelbaren Kasernenbereich das Landesprogramm zur Bergung von Bombenblindgängern abgeschlossen. Im Osten des Hammersteinparks wurden 47 Stück Blindgängerverdachtspunkte durch Oberflächen- und Tiefensondierung überprüft und freigegeben. Für den übrigen Kasernenbereich ist nach Bewertung und Testsondierung der auskartierten Einzelflächen kein unmittelbarer Gefahrenverdacht zu erkennen. Gefahrenerforschungen sind somit nicht zwingend erforderlich.

Die GGU hat 2007 eine orientierende Untersuchung auf dem Gelände der ehemaligen Hammerstein-Kaserne bezüglich der Gefährdungsabschätzung für Rüstungsaltslasten bzw. Kontaminationen vorgenommen. Dabei ergab die Recherche, dass die KFZ-Tankstelle, die Flugzeugwerft, die Flugzeugbetankung, das Heizhaus und der Lokschuppen sich alle im Bereich des heutigen Gewerbeparks befunden haben. Das Gelände der Kirchengemeinde beinhaltet das ehemalige Offizierskasino. Die Beheizung hat immer zentral über das Heizhaus stattgefunden. Die GGU hat damals nach der Sichtung der verschiedenen Unterlagen zusammen mit dem Landkreis Gifhorn einen Bereich als Verdachtsflächenschwerpunkt definiert und untersucht. Das Gelände der Kirchengemeinde hat nicht dazu gehört.

Da der Gemeinde nach Sichtung der Unterlagen keine weitergehenden Verdachtspunkte vorliegen, aber aufgrund der ehemaligen Nutzung Kontaminationen im Bereich des Kirchen-Geländes nicht in Gänze auszuschließen sind, wird dieser Sachverhalt im Zuge der Bauausführung geklärt. Die Kirchengemeinde hat Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgenommen, damit werden vor Beginn der Baumaßnahme Untersuchungen eingeleitet.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Für das Plangebiet gibt es einen rechtskräftigen Urplan. Das Gelände ist geprägt durch den Bestand der Gebäude aus der Zeit der Nutzung des Geländes als Kaserne. Im Ostteil haben sich in den Hallen gewerbliche Nutzungen etabliert. Die Flächen bilden das Gewerbegebiet Hammerstein Park in Wesendorf. Nördlich des Plangeltungsbereichs wurde in einem parallelen Planverfahren der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Campus Wesendorf" auf den ehemaligen Mischgebietsflächen geändert. Hier ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Ferienanlage" festgesetzt um das geplante Kinder- und Jugendcamp planungsrechtlich abzusichern.

Der Urplan setzt für die überplanten Flächen ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Überschreitung durch Nebenanlagen bis 0,8 mit enger gefassten Baugrenzen fest. Mit der vorliegenden Änderung erfolgt für das Flurstück

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

13/98 für den Planbereich eine Änderung der Art der Nutzung, unter Beibehaltung des Maßes der Nutzung. Die Änderung bewirkt keine Änderung des Maßes der Versiegelung, da im Austausch für die neuüberplanten Waldflächen Mischgebietsflächen in circa der gleichen Größe in private Grünflächen geändert werden, diese gleicht die planerisch vorbereitete Versiegelung aus. Insofern entstehen für diese Flächen keine Eingriffe in den Naturhaushalt.

Gleichzeitig ist für den westlichen Teil des Flurstück 13/98 im Urplan eine Waldfläche festgesetzt, auf der auf rd. 0,08 ha ein Waldumbau erfolgen sollte. Daher wird für diese Fläche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Waldumwandlung auf einer externen Fläche durchgeführt.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wesendorf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchengemeinde im Hammerstein Park" beschlossen, um die Errichtung einer Hausmeisterwohnung auf dem Kirchengelände planungsrechtlich abzusichern.

Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von rd. 1,28 ha, von denen rd.0,99 ha bereits im Urplan als Baufläche überplant waren. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen zur Verfügung gestellt, da im Gegenzug überbaubare Flächen in circa gleicher Größe als private Grünflächen festgesetzt werden. Durch die Festsetzungen des Plans werden flächenbezogene Festsetzungen in Umfang getroffen:

- Fläche für Gemeinbedarf rd. 0,97 ha mit einer GRZ von 0,6 inklusive Überschreitung bis 0,8, 0,78 ha (Versiegelung)

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen unabhängig von den Ersatzaufforstungen, die im Rahmen der Waldumwandlung vorzunehmen sind.

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 ¹⁾
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen ²⁾ ³⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁴⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ⁵⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

¹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

²⁾ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

³⁾ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

⁴⁾ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁵⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der Urplan zugrunde gelegt und den im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gegenübergestellt.

Es sind für die verschiedenen Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Daher sind im Bebauungsplan keine 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. Einzelziele und Maßnahmen werden in der Planung für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht benannt.

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.

Die Auswertung der o. g. Unterlagen ergab keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für den Biotopschutz. Insgesamt besitzt der Änderungsbereich eine Grundbedeutung.

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist die Fläche des Hammerstein Parks als bauleitplanerisch erfasster Bereich aus. Dieses trifft auch auf die Änderungsfläche zu. Die Änderungsfläche umgibt zu drei Seiten Wald. Durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und den Waldausgleich im Plangebiet wird ein Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt geschaffen.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand:

Das Flurstück 13/98 ist im Urplan als Mischgebiet mit rd. 0,99 ha festgesetzt. Die west- und östlich angrenzenden Flächen sind als Waldfläche auf rd. 0,29 ha ausgewiesen. Als faunistischer Lebensraum ist das Plangebiet in erster Linie für siedlungsgewöhnte, weniger störungsempfindliche Arten geeignet, die auch in der näheren Umgebung überall vorhanden sein können bzw. sind. Angaben zu schützenswerten / besonders geschützten Arten liegen nicht vor; besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Planung:

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,28 ha, die Flächen teilen sich wie folgt auf:

- Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (rd. 0,97 ha), davon werden rd. 0,08 ha neu geplant. Da im Gegenzug Bauflächen in circa gleichem Umfang aus der Festsetzung als überbaubare Fläche herausgenommen werden und

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

als private Grünflächen festgesetzt werden, bleiben die überbaubaren Flächen im Plangebiet gleich. Diese Flächen werden den bisher festgesetzten rd. 0,99 ha Mischgebietsflächen mit einer GRZ von 0,6 und einer möglichen Überschreitung durch Nebenanlagen bis 0,8 den bisherigen Festsetzungen gegenübergestellt.

- Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (rd. 0,10 ha) von denen werden im Süden des Plangeltungsbereichs 0,08 ha als Flächentausch für die im Westen neu ausgewiesenen Flächen herangezogen.
- Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB (rd. 0,21 ha) Diese Flächen werden aus dem Urplan zur Abrundung des Plangeltungsbereichs übernommen.

Durch die gleichzeitig festgesetzte Änderung von Bauflächen in Grünflächen, wird keine Versiegelung planerisch neu vorbereitet. Es werden die überbaubaren Flächen aufgrund der nötigen Ausgleichsflächen um rd. 0,02 ha reduziert.

Prognose für die Umweltauswirkungen:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden hinterher folgende Flächen entstehen / übernommen:

- Bebaute Fläche mit einem Versiegelungsgrad von max. 80 %,
- private Grünflächen als Kompensation für die Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf,
- Wald mit Lebensraumfunktionen für Arten des Halboffenlandes und der Wälder.

Es werden teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen vorgenommen, die durch Schaffung von Ersatzlebensraum kompensiert werden. Auf den privaten Grünflächen wird eine bauliche Inanspruchnahme nicht mehr zugelassen und die vorhandene Lebensraumfunktion für Arten und Lebensgemeinschaft erhalten.

- Schutzgut Boden

Bestand:

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 durch Podsol bestimmt. Es handelt sich hierbei um nährstoffarme bis mittlere Sande, welche geringe bis mittlere Puffer- und Filtereigenschaften und ein geringes bis mittleres Bindungsvermögen aufweisen. Damit hat sie ein geringes Ertragspotential. Die Fläche erreicht eine Bodenwertzahl zwischen 16 und 22 Punkten. Diese Bodenart besitzt ein geringes Puffer- und Bindungsvermögen und eine hohe Durchlässigkeit. Die Größe der überbaubaren Flächen (rd. 0,99 ha) war bereits im Urplan als Bauflächen festgesetzt.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut in den Bereichen, die als Bauflächen festgesetzt waren als beeinträchtigt, in den Bereichen, die als Waldflächen festgesetzt waren als nicht beeinträchtigt gewertet.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 0,97 ha als Fläche für Gemeinbedarf, die bisher als Mischgebiet und als Wald festgesetzt waren. Da im Gegenzug Bauflächen in circa gleichem Umfang aus der Festsetzung als überbaubare Fläche herausgenommen werden und als private Grünflächen festgesetzt werden, bleiben die überbaubaren Flächen im Plangebiet ungefähr gleich. Es werden die

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

überbaubaren Flächen aufgrund der benötigten Ausgleichsflächen um rd. 0,02 ha reduziert. Planerisch wird keine zusätzliche Versiegelung vorbereitet.

Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt und im Bereich der Freiflächen wenig eingeschränkt.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Gegenüberstellung der Versiegelungen Planung – Urplan für die Flächen, die bereits als Bauflächen festgesetzt waren, keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Nur auf den bisher unversiegelten Flächen sind Eingriffe zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend beseitigt. Das Gefährdungsrisiko für Stoffeinträge wird aufgrund der angetroffenen Bodenart als hoch eingestuft. Das Schutzgut ist insgesamt wenig beeinträchtigt.

- Schutzgut Wasser

Bestand:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, noch grenzen Gewässer III. Ordnung an das Plangebiet an.

Grundwasser:

Wasserschutzgebiete, Quellen etc. bestehen im Plangebiet nicht.

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

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd.0,97 ha als Fläche für Gemeinbedarf. Davon waren rd. 0,99 ha im Urplan als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Es werden die überbaubaren Flächen aufgrund der benötigten Ausgleichsflächen um rd. 0,02 ha reduziert. Planerisch wird eine Versiegelung vorbereitet, die mit maximaler Überschreitungsmöglichkeit 80 % der Grundfläche beträgt. Potenziell anstehende Veränderungen an klassifizierten Gewässern werden nicht vorgenommen. Die Ableitung erfolgt über das bestehende System des Hammerstein Parks. Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Das betriebsbedingte Gefährdungsrisiko für Stoffeinträge wird aufgrund der Bodenbeschaffenheit als hocheingestuft.

- Schutzgut Mensch

Bestand:

Nutzungsbedingt besitzt der überwiegende Teil des Änderungsbereichs eine geringe Bedeutung für die Erholungseignung. Im Hinblick auf Schallimmissionen ist der Bereich durch das bestehende Gewerbegebiet und die angrenzend geplante Nutzung als Jugendcamp vorgeprägt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation (Gewerbepark) besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut.

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 0,97 ha als Fläche für Gemeinbedarf. Planerisch wird eine Fläche für die Errichtung einer Hausmeisterwohnung vorbereitet.

In puncto Schall werden keine Auswirkungen von den angrenzenden Sonderbauflächen kommen, da im nördlich angrenzenden Sondergebiet die städtebaulichen Orientierungswerte für ein Mischgebiet festgesetzt werden. Da auch kirchliche Einrichtungen in einem Mischgebiet zulässig sind, ist von einem verträglichen Nebeneinander der beabsichtigten Nutzungen auszugehen. Im vorliegenden Fall sind die vorhandenen Emissionen auf die Mischgebietsnutzung abzustimmen.

Im Hinblick auf die Bedeutung für die Erholung wird das Plangebiet seine bestehende Bedeutung nicht verändern.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Erhebliche bau-, anlagen- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden aufgrund der geplanten Nutzung nicht erwartet.

- Schutzgut Klima/ Luft

Bestand:

Großklimatisch betrachtet liegt die Gemeinde Wesendorf gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplans im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Nordwestdeutschlands und dem kontinentalen Klima Mitteldeutschlands.

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage großklimatisch dem Freilandklima zuzuordnen. Das Mikroklima ist durch den bestehenden Gewerbepark baulich vorgeprägt und entspricht dem Klima bebauter Ortsrandlagen.

Es ist von einer klimatischen Vorbelastung durch den hohen Versiegelungsgrad und die Nutzung auszugehen.

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

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 0,97 ha als Fläche für Gemeinbedarf. Planerisch wird keine Versiegelung vorbereitet, da die maximal 80 % der Grundfläche mit Überschreitung der im Urplan festgesetzten GRZ von 0,8 gegenübergestellt wird. Es werden die überbaubaren Flächen aufgrund der benötigten Ausgleichsflächen um rd. 0,02 ha reduziert.

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

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt werden durch die Planung keine Veränderungen des Mikroklimas vorbereitet, die zu einer geringen Erhöhung der örtlichen Durchschnittstemperatur führen können.

- Schutzgut Landschaft

Bestand:

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Bei dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung handelt es sich um einen Bereich mit überwiegend naturfernen Biotoptypen in einer gekammerten Landschaft. Es handelt es sich um eine kirchlich genutzte Fläche mit einem Bestandsgebäude und angrenzenden Waldflächen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

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

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 0,97 ha als Fläche für Gemeinbedarf. Planerisch wird keine neue Versiegelung vorbereitet, durch die maximale Versiegelung von 80 % der Grundfläche auf den Flächen, die vorher als Bauflächen festgesetzt waren. Diese ist gegenüber dem Urplan durch die Beibehaltung der GRZ gleich geblieben. Es werden die überbaubaren Flächen aufgrund der benötigten Ausgleichsflächen um rd. 0,02 ha reduziert. Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen werden nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, da bereits der Bestand als beeinträchtigt bewertet wurde.

3.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Verminderung:

Um dem Vermeidungs- und Verminderungsgebot Rechnung zu tragen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- a) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein überprägter und überplanter Raum beansprucht. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden.

- Kompensation:

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist nicht nötig, da durch einen Flächentausch die gleiche Fläche, die für die Bebauung herangezogen werden an anderer Stelle im Plangebiet wieder aus der überbaubaren Flächen herausgenommen werden. Es werden die überbaubaren Flächen aufgrund der benötigten Ausgleichsflächen um rd. 0,02 ha reduziert. Daher erfolgt auch keine Eingriffsbilanzierung.

b) Bodenschutz und Grundwasser

Es entsteht gegenüber der bestehenden Nutzung keine zusätzliche Verdichtung im Sinne des Bodenschutzes. Neue Infrastruktur und Erschließungsmaßnahmen können vermieden werden.

Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu hinzukommende Versiegelung ist nicht erforderlich, da im Plangebiet an anderer Stelle überbaubare Flächen reduziert werden.

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.

3.2.3 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).

Tiere und Pflanzen – Landschaft: Die Qualität des Landschaftsbildes steht oftmals im Wechselspiel mit der Naturnähe des Raums. Bereiche mit naturnahen Strukturen beeinflussen 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 Wohnumfeld-Funktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung potentieller Standorte wurde nicht vorgenommen, da es sich um die Errichtung einer Hausmeisterwohnung im Zusammenhang mit dem Kirchengebäude der Gemeinde handelt. Bei anderen Bauflächen wäre ein räumlicher Zusammenhang nicht mehr gegeben.

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 der Samtgemeinde Wesendorf) und der vorliegende rechtskräftige Bebauungsplan ausgewertet und eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt.

Es erfolgt im Rahmen der Änderung keine Eingriffsbilanzierung, da durch einen Flächentausch die Größe der überbaubaren Fläche fast gleich geblieben ist. Es werden die überbaubaren Flächen sogar aufgrund der benötigten Ausgleichsflächen um rd. 0,02 ha reduziert.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden / Städte die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Gemeinde Wesendorf und der Landkreis Gifhorn werden die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans durch Vor-Ort-Begehungen nach Planrealisierung prüfen. Zu prüfen ist die ordnungsgemäße Realisierung des Gewässerschutzes, der Waldausgleich erfolgt auf einer externen Fläche und wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die sach- und fachgerechte Umsetzung/ Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird anhand des in der Begründung/ des Umweltberichtes genannten Entwicklungsziels überprüft. Hierzu wird in einem Zeitraum von 10 Jahren jährlich im Rahmen von Ortsbegehungen der Entwicklungsstand der Maßnahme festgestellt. Im Falle von Beeinträchtigungen / Missständen werden entsprechende Maßnahmen zur Beseitigung durchgeführt.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt, um eine Hausmeisterwohnung auf dem Kirchengelände planungsrechtlich abzusichern.

Mit der Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf wird keine zusätzliche Versiegelung in den überbaubaren Flächen vorbereitet, da im Gegenzug Bauflächen aus der Versiegelung herausgenommen werden und als private Grünflächen festgesetzt werden. Damit bleiben die überbaubaren Flächen im Plangebiet circa gleich. Es wird kein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich. Die Ersatzfläche im Rahmen der Waldumwandlung liegt außerhalb des Planbereiches.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden / Städte 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 des Naturschutzes, 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 die Änderungen des Umgangs mit dem Oberflächenwasser, Einflüsse durch Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften keine Beeinträchtigungen vorbereiten. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft / Klima werden nicht vorbereitet.

Beeinträchtigungen des Menschen und von Kultur- und Sachgütern durch die Planaufstellung konnten nicht ermittelt werden. Hinweise auf mögliche archäologische Fundstätten und Bodenbelastungen wurden nicht festgestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Planung gewahrt.

4.0 Waldausgleich

Die vorliegende Planung setzt im westlichen Teilbereich der bestehenden Baufläche auf rd. 0,08 ha die Erweiterungsflächen als Fläche für Gemeinbedarf fest. Diese Fläche ist im Urplan als Fläche für Wald festgesetzt.

Damit ist sie als Wald nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) einzustufen. Aufgrund der Überplanung der Waldflächen wird die Waldumwandlung gem. NWaldLG parallel im Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Es ist vorgesehen, auf einer Teilfläche des Flurstücks 10/1, Flur 6, in der Gemarkung Pollhöfen (3968) auf ca. 0,55 ha den vorhandenen Waldsaum zu erweitern. Der Bereich soll mit standortgerechten Gehölzen des Waldrandes bzw. Waldlichtungsflächen bepflanzt werden. Die Fläche ist für den Ausgleich im Rahmen einer Waldumwandlung geeignet, neben der ackerbaulichen Inanspruchnahme hat sich der vorhandene Waldsaum bereits bis auf die Randbereiche dieses Areals ausgedehnt.

Die Fläche befindet sich in der Mitgliedsgemeinde Ummern, diese ist die westliche Nachbargemeinde von Wesendorf. Pollhöfen ist ein Ortsteil von Ummern, die Ausgleichsfläche befindet sich nördlich des Ortsteils und grenzt direkt an vorhandene Waldbereiche an. Der räumliche Bezug des Waldausgleichs ist somit gegeben, die externe Ausgleichsfläche befindet sich nur rd. 4 km nordwestlich des Planbereiches.

Der Waldausgleich erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn als zuständiger Waldbehörde außerhalb des Planbereiches um eine fachgerechte Aufforstung der Fläche sicherzustellen. Die Fläche ist im Anhang an die Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und wird über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Die Gemeinde erachtet die Vorgehensweise für angemessen und die geforderte Ersatzaufforstung im Rahmen der Waldumwandlung sowohl im Umfang als auch in Funktion für erbracht. Ausgehend von der Annahme, dass die Kompensation der Waldinanspruchnahme in einem Verhältnis von mindestens 1 : 1 zu erfolgen hat, entsteht durch den zu fordernden Waldausgleich im Umfang von 0,08 ha und der externen Fläche von 0,55 ha eine Überkompensation. Da bereits ca. 0,1 ha der externen Waldausgleichsfläche als Waldsaum ausgeprägt sind übertrifft diese ca. 0,37 ha. Die Gemeinde behält sich vor, den überschüssigen, erzielten Ausgleich im Rahmen anderer Bauleitplanverfahren als Kompensation für Waldumwandlung oder für planungsrechtlich ermöglichte Versiegelungen heranzuziehen.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- sind direkt in den Begründungstext eingeflossen -

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 25.04.2014 bis 08.05.2014 mit dem Vorentwurf durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 02.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09.05.2014 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Ergänzungen in der Begründung und im Plan führten.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 03.11.2014 bis zum 03.12.2014 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 31.10.2014 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel, eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen gemäß dem bereits vorher geänderten Flächennutzungsplan (33. Änderung) anzupassen. Eine Änderung der bisher festgesetzten Mischgebietsflächen wurde notwendig, da die nördlich angrenzenden größeren gemischten Bauflächen in eine Sonderbaufläche geändert wurden. Damit ist der Gebietscharakter eines daraus zu entwickelnden Mischgebietes mit der bestehenden Nutzung durch die Kirchengemeinde auf dem Einzelgrundstück nicht mehr umsetzbar. Gleichzeitig wurden die überbaubaren Flächen geringfügig nach Osten erweitert um hier eine separate Hausmeisterwohnung zu errichten. Die Erweiterungsflächen sind im Urplan als Flächen für Wald festgesetzt, so dass das Bebauungsplanverfahren das Waldumwandlungsverfahren ersetzt. Das Grundstück liegt in dem Hammerstein Park. Die vorliegende Planung ist eine Änderung des Urplans "Hammerstein Park" mit Örtlicher Bauvorschrift, dieses wird aber nicht in den Titel des Bebauungsplans aufgenommen, da nach der Systematik der Gemeinde, Flächen, die einer anderen Nutzung als einer gewerblichen unterliegen nicht mehr als Änderung tituliert werden, sondern einen neuen Titel mit dem Zusatz "...im Hammerstein Park" erhalten, differenziert.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 3.0 der Begründung) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn, auf den Planungsraum ausgewertet und es fanden örtliche Bestandsaufnahmen statt. Dieses ist in die Planung eingeflossen. Diese Grundlagen und der rechtskräftige Bebauungsplan wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter Pflanzen und Tiere von den Neuplanungen beeinträchtigt werden. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter ist jedoch nicht nötig, da durch einen Flächentausch die gleichen Fläche, die für die Bebauung herangezogen werden an anderer Stelle im Plangebiet wieder aus der überbaubaren Flächen herausgenommen werden. Es werden die überbaubaren Flächen aufgrund der benötigten Ausgleichsflächen sogar um rd. 0,02 ha reduziert. Gleichzeitig ist für den westlichen Teil des Flurstück 13/98 im Urplan eine Waldfläche festgesetzt, auf der auf rd. 0,08 ha ein Waldumbau erfolgen sollte. Daher wird für diese Fläche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Waldumwandlung gem. NWaldLG auf einer externen Fläche durchgeführt.

Die ermittelten Ausgleichsmaßnahmen für die Waldumwandlung führten zu einer externen Ausgleichsfläche. Auf der Ausgleichsfläche erfolgt der Waldausgleich.

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen bereits durchgeführt. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes besteht der Anschluss an die vorhandenen, auszubauenden Netze.

9.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau von Straßen und Wegen wird nicht erforderlich.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.11.2014 bis 03.12.2014 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Wesendorf als Begründung zum Bebauungsplan "Kirchengemeinde im Hammerstein Park" beschlossen.

Wesendorf, den

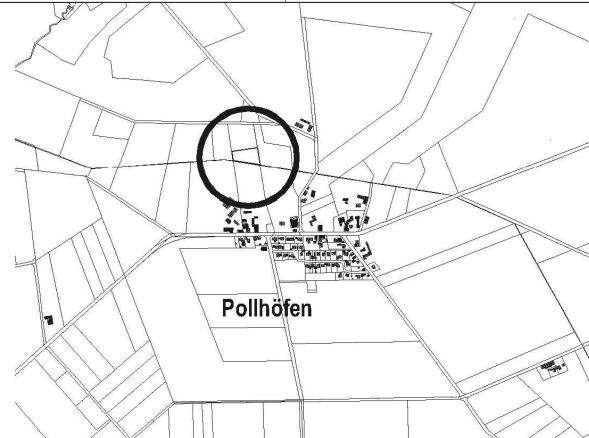
.....
(Gemeindedirektor)

Anlagen



Maßnahme

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 10/1, Flur 6, Gemarkung Pollhöfen (3968), soll der vorhandene Waldsaum erweitert werden. Dieser Bereich ist mit standortgerechten Gehölzen der Waldrand bzw. Waldlichtungsflächen zu bepflanzen. Dies geschieht in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn und dem Forstamt Unterlüß. Die Fläche wird im notwendigen Umfang als Waldausgleich für den Bebauungsplan "Kirchengemeinde im Hammerstein Park" zugeordnet. Der erforderliche Waldausgleich ist damit umgesetzt, die darüber hinausgehende Aufwertung der Flächen verbleibt der Zuordnung für andere Projekte der Gemeinde.



Text: Externe Ausgleichsfläche

Es ist vorgesehen, auf einer Teilfläche des Flurstücks 10/1, Flur 6, in der Gemarkung Pollhöfen (3968) auf ca. 0,55 ha den vorhandenen Waldsaum zu erweitern. Der Bereich soll mit standortgerechten Gehölzen des Waldrandes bzw. Waldlichtungsflächen bepflanzt werden. Es wird im Folgenden davon ausgegangen, dass die Kompensation der Waldinanspruchnahme in einem Verhältnis von 1 : 1 zu erfolgen hat. Gemäß § 8 (4) NWaldLG wird von der beschriebenen Maßnahme dem Bebauungsplan "Kirchengemeinde im Hammerstein Park" insgesamt 0,08 ha als Ersatzaufforstung zugerechnet.

Bilanzierung:

Ausgangszustand: Ackerfläche ca. 0,45 ha
 Waldsaum ca. 0,10 ha

Planung: Waldsaum ca. 0,55 ha

Aufwertung der Fläche: ca. 0,45 ha zusätzlicher Waldsaum entsteht durch die Aufwertung der Fläche. Davon werden 0,08 ha als Waldausgleich dem Bebauungsplan "Kirchengemeinde im Hammerstein Park" zugeordnet.

Auf den verbleibenden 0,37 ha wird durch Anlegen eines Waldsaums auf einem Acker eine Aufwertung erzielt. Diese werden für künftige Planungen der Gemeinde Wesendorf gutgeschrieben und verbleiben zur Zuordnung für andere Projekte die eine Ersatzaufforstung im Rahmen eines Waldumwandlungsverfahrens erforderlich machen.

Alternative

Ausgangszustand: Ackerfläche ca. 0,45 ha Wertfaktor 1 0,45 WE
 Waldsaum ca. 0,10 ha Wertfaktor 3 0,30 WE

Planung: Waldsaum ca. 0,55 ha Wertfaktor 3 1,65 WE

Planungsziel - Ausgangszustand: 0,90 WE

Aufwertung der Fläche: ca. 0,45 ha zusätzlicher Waldsaum entsteht durch die Aufwertung der Fläche. Davon werden 0,08 ha als Waldausgleich dem Bebauungsplan "Kirchengemeinde im Hammerstein Park" zugeordnet.

Falls eine Inanspruchnahme der Flächen für eine Ersatzaufforstung im Rahmen eines Waldumwandlungsverfahrens nicht erforderlich wird, werden diese für künftige Planungen der Gemeinde Wesendorf in einem Öko-Pool-Konto gutgeschrieben und verbleiben zur Zuordnung für andere Projekte (§ 9 (1a) BauGB).

Auf den verbleibenden 0,37 ha wird durch Anlegen eines Waldsaums auf einem Acker eine Aufwertung erzielt die 0,74 Werteinheiten (WE) bezogen auf Hektar (ha) entspricht.



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© (2011) LGLN

Gemeinde Wesendorf Anlage 1 zur Begründung
 Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan
 Kirchengemeinde im Hammerstein Park

Gebietsabgrenzung
 Externe Ausgleichsfläche (Waldausgleich)

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig