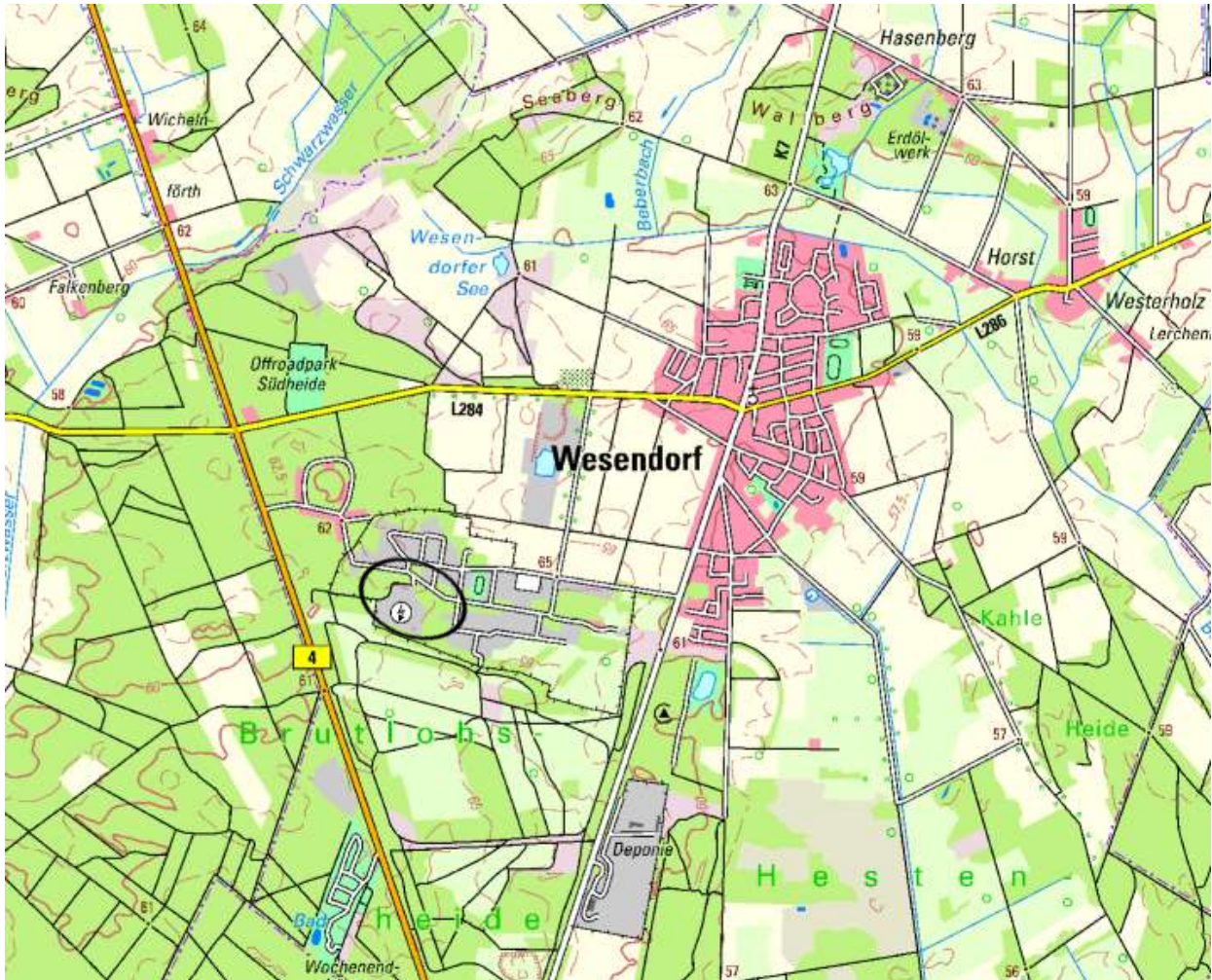


Begründung zum Bebauungsplan "Hammerstein Park", 4. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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



05/2021
§10(3) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, Dipl.-Ing. U. Kolb,
A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
1.3.1 Waldumwandlung	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	8
2.1 Baugebiete	8
2.2 Grünflächen	9
2.3 Flächen für Wald	10
2.4 Verkehrsflächen	10
2.5 Ver- und Entsorgung	11
2.6 Brandschutz	11
2.7 Immissionsschutz	11
2.8 Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel	12
2.10 Flächenbilanz	13
3.0 Umweltbericht	14
3.1 Einleitung	14
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	14
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	15
3.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	16
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	16
3.2.3 Entwicklungsprognose	27
3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	27
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	28
3.2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	29
3.3 Zusatzangaben	29
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	29
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	29
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
3.3.4 Quellenangaben	31
4.0 Eingriffsbilanzierung	32
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	33
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	37
7.0 Zusammenfassende Erklärung	38
7.1 Planungsziel	38
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	38
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	38
9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	38
10.0 Verfahrensvermerk	38

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Wesendorf liegt im Norden des Landkreises Gifhorn und des Großraums Braunschweig. Im Südwesten von Wesendorf ist die 4. Änderung des Bebauungsplan "Hammerstein Park" auf einer Fläche von rd. 6,20 ha vorgesehen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; 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.

Der Ortsteil Wesendorf der Gemeinde Wesendorf ist als Grundzentrum festgelegt.¹⁾ Grundzentren und Standorte mit grundzentraler Teilfunktion decken mit ihren Angeboten und zentralen Einrichtungen den allgemeinen, täglichen Grundbedarf.

Nach samtgemeindlicher Zählung leben in der Gemeinde Wesendorf mit Stand 29.02.2020 insgesamt 5.670 Einwohner.

Die Samtgemeinde Wesendorf liegt nach raumordnerischen Vorgaben in den ländlichen Regionen. 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 ländlichen Regionen 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.



¹⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, ROOP 2008, 1. Änderung

Das Siedlungsgebiet wird im RROP in der Zeichnerischen Darstellung als Graulayer nachrichtlich dargestellt, was sich mit den Zielen der vorliegenden Planung deckt. Der nördliche Bereich des Plangebiets, der für die Erschließung des geplanten Vorhabens in Anspruch genommen werden soll, stellt sich im RROP als Vorbehaltsgebiet für Wald ((III 2.2 (4) (G)***) mit besonderen Schutzfunktionen des Waldes (III 2.2(9) (G)***, III 3(3) (G)**) dar. Die Gemeinde sieht das Grundstück, für die Baumaßnahme, als sehr geeignet an, da diese eine Erweiterung einer bereits am Ort bestehenden Nutzung dient. Daher erachtet es die Gemeinde als sinnvoll, die Flächen aus den Zielsetzungen der Raumordnung, hier dem Vorbehaltsgebiet Wald, herauszulösen. Im Rahmen der Planung sind Waldbegehungen und forstfachliche Gutachten erstellt worden. Die Gemeinde entscheidet sich, ein Waldumwandlungsverfahren aufzunehmen.

Östlich und Westlich grenzen ebenfalls Vorbehaltsgebiete für Wald an das Plangebiet an. Das Raumordnungsgesetz schreibt vor, einen Bauabstand von 100 m zum Wald einzuhalten. In Absprache mit den betroffenen Forstämtern wurde in der Praxis der Abstand auf eine Baumkipplänge reduziert (ca. 30 m). Dieses wurde durch die aktuelle Rechtsprechung bestätigt. In der vorliegenden Planung wird auf die Festsetzung von Waldabstandsbereichen verzichtet, weil die Waldsicherungspflichten durch den Eigentümer erfolgt bzw. mit den Eigentümern der angrenzenden Waldflächen vertraglich geregelt wurde.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines in der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig festgelegten Vorbehaltsgebietes für die Trinkwassergewinnung. Planungen und Maßnahmen innerhalb des Vorbehaltsgebietes müssen gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.2 Abs. 7) so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, wovon durch die geplante geringfügige Verdichtung innerhalb eines vorhandenen Plangebiets nicht ausgegangen werden kann.

Südlich des Plangebiets beschreibt das RROP ein Vorranggebiet für Natur- und Landschaft das von einem Vorranggebiet für Speergebiete überlagert wird. Durch die Planung entstehen keine näher an die vorgenannten Flächen heranrückenden Bauflächen, so dass eine Beeinträchtigung der Ziele der Raumordnung nicht erfolgt.

In Bezug auf den Einzelhandel ist bei der vorliegenden Bauleitplanung zu beachten, dass gemäß LROP und RROP als Einzelhandelsgroßprojekte auch Agglomerationen von mehreren selbständigen, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können, gelten (Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 ROP 2017).

Da die vorliegende Planung der Vorbereitung einer betrieblichen Erweiterung im Sinne der Vorhaltung von Lagerflächen für Zulieferer des benachbarten VW- Werks dient, ist vorerst nicht von der Nutzung des Plangebiets durch einen Einzelhandel auszugehen. Selbst wenn zukünftig ein Einzelhandel geplant sein sollte oder aber der vorhandene Tischlereibetrieb über die bisherige bestehende Nutzung hinaus einen Abverkauf planen sollte, könnte die Gemeinde im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren überprüfen, ob dies zu einer Agglomeration mehrerer selbstständiger nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet und im Umfeld des Plangebiets führt und diese ggfls. versagen.

Durch die Planung wird eine Fläche in Anspruch genommen, die bereits überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt wird. Die geplante Verdichtung entspricht dem § 1a BauGB, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Gemeinde Wesendorf

kommt mit der Planung ihrer Aufgabe entsprechend ihrer grundzentralen Funktion nach, Wohn- und Arbeitsstätten in der Gemeinde Wesendorf zu konzentrieren nach und befindet sich damit im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung. Einer behutsamen Entwicklung der Ortschaft wird damit Rechnung getragen.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Stand des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf (Änderung 38) entwickelt. Dieser stellt für den südlichen Bereich des Plangebiets Gewerbeflächen (G) und den nördlichen Bereich Waldfläche dar.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung einer Teilfläche des Bebauungsplans "Hammerstein Park" mit ÖBV. Die Flächen, die jetzt überplant werden, sind bisher in dem Bebauungsplan als Gewerbegebiet, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Wald festgesetzt.

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

Die 2. Änderung des Urplans wurde im Jahr 2013 aufgestellt. Innerhalb des Teilbereichs 1 des Gesamtplans wurden die Baugrenzen des Änderungsgebiets großzügiger gefasst um eine flexiblere Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Gleichzeitig wurde die zulässige Höhe in max. 15,00 m geändert. Die Höhenlage für Räume, in die dem Aufenthalt von Personen dienen, 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.

Im Juli 2014 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Campus Wesendorf" rechtskräftig. Er setzt auf den im Urplan dargestellten Mischgebietsflächen der ehemaligen Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude der aufgegebenen Hammersteinkaserne, die sich nördlich des vorliegenden Plangebiets befinden, eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Ferienanlage" fest. Das Maß der Nutzung wurde hierbei nicht geändert. Hier soll ein Internationaler Campus für Kinder und Jugendliche entstehen. Dieser Plan wird zurzeit geändert unter dem Titel "Wesendorf Residenz". Nach Rechtskraft des Neuaufgestellten Bebauungsplans sollen der alte vorhabenbezogene Bebauungsplan "Campus Wesendorf" und der südliche Teil des Bebauungsplans "Mischgebiet Hammerstein Park" aufgehoben werden.

Die 3. Änderung und die Änderung des Gebiets der Kirchengemeinde, die sich westlich des Plangebiets befindet, sind im März 2015 rechtskräftig geworden.

In der Systematik werden nur noch die Pläne mit dem Titel "Hammerstein Park, x. Änderung" fortgeführt, die Flächen überplanen, die weiterhin Gewerbegebiet bleiben.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

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

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans "Hammerstein Park" wird erforderlich, um für den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb eine Betriebserweiterung vorzubereiten, die die geplanten zukünftigen Betriebsabläufe berücksichtigt und um die vorhandenen und geplanten Arbeitsplätze des Betriebs am Ort zu sichern. Für die Errichtung neuer Lagerhallen und Lagerflächen, die im Wesentlichen von dem nahegelegenen VW – Konzern genutzt werden sollen, ist eine großzügigere Fassung der Baugrenzen geplant. Gleichzeitig wird eine großzügigere Nordumfahrt der Bestandhalle geplant, ebenso wie die Absicherung der bereits vorhandenen Zuwegung von der "Lange Straße" zu den Betriebsflächen. Diese sind bisher im Bebauungsplan nicht erfasst und als Waldflächen festgesetzt. Durch die Verbreiterung der Hallenumfahrt und die geplante Errichtung von Hallen auf Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Wald festgesetzt sind, wird mit der Bebauungsplanung auch die Waldumwandlung gem. NWaldLG parallel durchgeführt. Die Erweiterung der Gewerbegebietsgrenzen führt auch zu Überlagerungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhalt von Landschaft und Natur. Diese Flächen werden im Zuge des Verfahrens an anderer Stelle ausgeglichen. Ein Artenschutzgutachten wurde Bestandteil der Planung.

Außerdem ist die Verschmelzung der überbaubaren Flächen der nördlich gelegenen Baufläche für den bestehenden Betrieb mit der südlich gelegenen Baufläche für die Photovoltaikanlage geplant, um bei Auslaufen der Baugenehmigung für Photovoltaikanlage im Jahre 2030 eine zusammenhängende gewerbliche Nutzung des gesamten Plangebiets zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Hammerstein Park" 4. Änderung kommt die Gemeinde als Standort mit grundzentralen Funktionen ihrer raumordnerischen Aufgabe nach, eine Konzentration von Arbeits- und Wohnstätten am Ort herbeizuführen.

Durch die geplanten Versiegelungen wird es voraussichtlich im Bereich der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz²⁾ sind diese Eingriffe zu kompensieren, sofern sie nicht vermieden werden können. Die Kompensation erfolgt, soweit möglich, im Plangebiet und ansonsten auf einer externen Fläche. Für die, durch die Planung in Anspruch genommenen Waldflächen erfolgt parallel eine Waldumwandlung.

1.3.1 Waldumwandlung

Die vorliegende Planung setzt neben Gewerbeflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, ein Regenrückhaltebecken und eine Waldfläche fest. Die in dem zugrundeliegenden Bebauungsplan vorhandenen Waldflächen werden durch die Planänderung in geringerem Umfang durch Gewerbegebietsflächen überplant und entfallen deshalb. Aufgrund dessen wird im Bebauungsplanverfahren parallel eine Waldumwandlung gem. NWaldLG durchgeführt.

In dem zugrundeliegenden Bebauungsplan "Hammerstein Park" mit örtlicher Bauvorschrift waren die, für die vorliegende Planung in Anspruch genommenen Flächen in 3 unterschiedliche Bereiche aufgeteilt:

²⁾ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG); letzte Neufassung vom 29. Juli 2009 – zuletzt geändert am 15. August 2013

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- ca.2,85 ha Gewerbegebiet
- ca.0,55 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft,
- ca. 2,98 ha bestehender Kiefernwald auf armen, trockenem Sandboden (WKT)³⁾, wovon 0,12 ha für eine interne Erschließungsstraße in Anspruch genommen wird.

Im vorliegenden Bebauungsplan vergrößert sich die geplante Gewerbegebietsgröße zulasten der Waldfläche und zweier Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Infolgedessen besteht die Notwendigkeit der Waldumwandlung für eine Fläche von ca.0,73. ha.

Die o. g. Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe des Urplans "Hammerstein Park" in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wurden gleichzeitig als Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Landschaftsbild und Klima / Luft bewertet.

Durch die vorliegende Planung werden Flächen, die nach dem NWaldLG als Wald einzustufen sind, überplant. Gem. § 8 des NWaldLG ist hierfür ein Waldumwandlungsverfahren durchzuführen. Dieses ist nur genehmigungsfähig, wenn die hierfür vorgesehenen Kriterien erfüllt sind.

Die zu leistende Ersatzaufforstung muss mindestens den gleichen Flächenumfang der Waldinanspruchnahme aufweisen (ca.0,73 ha) und sollte die gleichen Waldfunktionen erfüllen (Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere als Lebensraum für wildlebende Tiere und wildwachsende 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.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden durch die Gemeinde die für die Waldumwandlung vorgesehenen Flächen bestimmt. Im "Forstfachlichen Gutachten"⁴⁾ zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldG durch Beanspruchung von Wald im Zuge der Ausführung des Bebauungsplans "Hammerstein Park (4.Änderung) in Wesendorf" wurde ein Flächenbedarf von 1,15 ha für die Waldumwandlung ermittelt. Diese Flächen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn als zuständiger Waldbehörde und dem zuständigen Forstamt im weiteren Verfahren noch zu bestimmen und dann fachgerecht aufzuforsten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden darüber hinaus durchzuführen sein.

Die Flächen des Gewerbegebiets grenzen überwiegend an Waldflächen an. Auf die Festsetzung von Waldabstandszonen, deren Bebauung unzulässig ist, wird verzichtet, weil die Waldsicherungspflichten durch den Eigentümer erfolgt bzw. mit den Eigentümern der angrenzenden Waldflächen vertraglich geregelt wurde.

³⁾ Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH; Biotopkartierung und Bewertung im Zuge der Flächennutzungsplanänderung "Hammerstein Kaserne" in der Samtgemeinde Wesendorf; 2007; Celle

⁴⁾ Forstfachliches Gutachten, Privat-Forstdirektor Arpad Cziko

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

Der Planbereich liegt im Südwesten der bebauten Ortslage von Wesendorf, innerhalb der ehemaligen Konversionsflächen des aufgegebenen Bundeswehrstandortes. Die Hauptnutzung der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Hammerstein Park" überplant wurde sind Gewerbe- und Mischgebiete. Durch die vorliegende Planung wird eine Fläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans überplant, Im Plangeltungsbereich wird die intensivere Nutzung eines Gewerbegebietes planungsrechtlich abgesichert werden.

Das Plangebiet, dass das Flurstück 13/92 und den nördlichen Bereich des Flurstücks 13/86 der Flur 1 umfasst, grenzt im Norden an die "Lange Straße", die zum jetzigen Zeitpunkt noch eine Privatstraße ist und im Süden an eine vorhandene Photovoltaikanlage an. Westlich und östlich des Plangebiets befinden sich Waldflächen. Nördlich des Planbereiches werden Teilbereiche des ehemaligen Kasernengeländes als Feriendorf "Campus Wesendorf" genutzt.

Im Planbereich befindet sich derzeit eine Gewerbehalle mit angelagerten Lagerflächen und der nördliche Teil einer großflächigen Photovoltaikanlage. Diese gewerblich genutzten Flächen sind innerhalb des Plangebiets im Westen, Norden und Osten von Waldflächen und mehrere Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgeben. Aufgrund der geplanten Erweiterung der gewerblichen Nutzung im Osten und Westen der Bestandshalle wird Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Waldumwandlung durchgeführt. Der Waldausgleich erfolgt auf einer externen Fläche die von der Gemeinde noch festzulegen ist. Sie wird über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert.

- Gewerbegebiete (Ge) gem. § 8 BauNVO

Die Gemeinde Wesendorf möchte das im Plangebiet festgesetzte Gewerbegebiet erweitern indem die bisher durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen im Norden und Süden des Plangebiets zu einer Baufläche zusammengefasst werden und an der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze je eine zusätzliche gewerbliche Baufläche anstelle des bisher vorhandenen Waldes geplant wird. Dies ist erforderlich um für den ansässigen Gewerbebetrieb eine Betriebserweiterung vorzubereiten, die die geplanten zukünftigen Betriebsabläufe berücksichtigt wodurch vorhandene Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche Arbeitsplätze am Ort geschaffen werden. Für die Errichtung neuer Lagerhallen und Lagerflächen die von der-nahegelegenen Autostadt als Teil des VW – Konzern genutzt werden sollen, ist deshalb eine großzügigere Fassung der Bauflächen geplant.

Das im Urplan "Hammerstein Park" festgesetzte Maß der baulichen Nutzung setzt eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO fest und bleibt unverändert. Dies entspricht der im Umfeld festgesetzten üblichen Grundflächenzahl auf Gewerbeflächen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO wird nicht zugelassen, da durch die festgesetzte GRZ von 0,8 bereits der überwiegende Teil der Baufläche überbaut werden darf und eine Überschreitung dieser Fläche gem. § 19 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig wäre. Da die vollständige Versiegelung in dem, durch Grünflächen und Wald geprägtem Umfeld nicht gewünscht wird, zumal hierdurch eine Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück nicht mehr gewährleistet wäre, wird diese Überschreitung nicht zugelassen.

Die im Urplan vorhandene Nutzungsabgrenzung zwischen dem nördlichen und südlichen Planbereich erfolgte aufgrund der unterschiedlich zulässigen Geschossigkeit und Bauweise im Norden und im Süden des Plangebiets. Im südlichen Planbereich ist weiterhin eine eingeschossige, offene Bauweise zulässig. Dies entspricht dem Prinzip des Urplans der im Plangebiet eine Abstufung der baulichen Ausnutzung der Gewerbeflächen zur südlich liegenden freien Landschaft vorsieht. Im nördlichen Planbereich sah der Urplan eine dreigeschossige Bauweise vor. Diese Festsetzung entfällt zugunsten der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 15 m. Hierdurch ist eine einheitliche Höhenentwicklung im Gewerbegebiet eher gewährleistet als über die Festsetzung der Geschosse, weil die Geschosshöhen in Gewerbebauten sehr variabel gewählt werden können. Eine Überschreitung des Höhenmaßes für erforderliche technische Anlagen wie beispielsweise Schornsteine oder Belüftungen ist zulässig und entspricht vorhandenen Festsetzungen angrenzende Gewerbegebiete.

Die Festsetzung der Bauweise, im nördlichen Planbereich "abweichende", d.h. auch mehr als 50 m Gebäudelänge, und im südlichen Planbereich "offene" Bauweise bleibt unverändert. Hierdurch wird eine lockere Bebauung im südlichen Randbereich des Bebauungsplans und im Übergangsbereich zu freien Landschaft erreicht, während im nördlichen Bereich eine bauliche Konzentration, entsprechend der bisherigen Planung zulässig bleibt.

An der östlichen Plangebietsgrenze kommt auf rd. 0,23 ha Fläche eine neue Gewerbegebietsfläche hinzu. Hier wird die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und die GRZ von 0,8 entsprechen der benachbarten Gewerbefläche übernommen. Die Ausweisung dieser Fläche unmittelbar an der inneren verkehrlichen Erschließung des Plangebiets wurde gewählt, weil hierdurch keine weiteren Erschließungsflächen erforderlich werden, was einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden darstellt. Dazwischen liegen Waldflächen!

Die festgesetzten Baugrenzen haben im Plangebiet überwiegend Abstände von 4 m bzw. 5 m zu den angrenzenden Waldflächen und ermöglichen dem Bauherrn eine großzügige und flexible Ausnutzung der Bauflächen und eine Feuerwehrumfahrmöglichkeit. Innerhalb des Gewerbegebiets wird ein Symbol für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, dessen Standort jedoch noch nicht genau bestimmt wird, um auch hier eine Flexibilität für zukünftige Planungen und der damit einhergehenden Regenwasserab-
leitung auf dem Grundstück sicherzustellen.

Die Flächen des Gewerbegebiets grenzen überwiegend an Waldflächen an. Auf die Festsetzung von Waldabstandszonen, deren Bebauung unzulässig ist, wird verzichtet, weil die Waldsicherungspflichten durch den Eigentümer erfolgt bzw. mit den Eigentümern der angrenzenden Waldflächen vertraglich geregelt wurde.

Über die östliche Gewerbegebietsfläche verläuft eine Schmutzwassersammelleitung des Wasserverbands Gifhorn im Bestand. Dieser wird im Plan wiedergegeben und gesichert. Sollten die Baufläche jedoch in Anspruch genommen werden, ist die Schmutzwasserleitung in Absprache mit dem Wasserverband zu verlagern, da sie nicht überbaut werden darf.

2.2 Grünflächen

- Fläche A1

Auf privater Grünfläche wird eine Fläche von rd. 0,41 ha für Maßnahmen zur Pflege, Schutz und Entwicklung von Landschaft und Natur festgesetzt. Die Fläche ist im Urplan als vorhandenes Biotop im Sinne des § 28a Abs.1 Nr.1 NNatG festgesetzt, und steht

unter besonderem Schutz. Da die vorliegende Planung diese Fläche unverändert übernimmt sind Beeinträchtigungen der Fläche nicht zu erwarten.

- Fläche A2

Auf privater Grünfläche von rd. 0,04 ha wird eine Fläche für Maßnahmen zur Pflege, Schutz und Entwicklung von Landschaft und Natur festgesetzt. Die Fläche ist Bestandteil der im Urplan festgesetzten Maßnahmenfläche, die gemäß textlicher Festsetzungen in ihrer derzeitigen Gestalt und Funktion zu erhalten war. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird diese Fläche deutlich reduziert, weil den geplanten Gewerbeflächen, bzw. der geplanten Feuerwehrumfahrt an diesem Standort der Vorzug gegeben wird. Die entfallenen Maßnahmenflächen werden an einem anderen Standort ausgeglichen.

2.3 Flächen für Wald

Das Plangebiet umfasst im Bestand eine rd. 2,94 ha große Waldfläche, von der im Rahmen der Planung rd. 0,74 ha mit Gewerbeflächen überplant werden. Für die hierdurch entfallenden Flächen findet parallel zum Verfahren eine Waldumwandlung statt. Die verbleibenden Waldflächen bleiben durch die Planung unangetastet vorhanden und unterliegen der Verkehrssicherungspflicht durch den Eigentümer, der diese eigenverantwortlich wahrnehmen wird um Sach- und Personenschäden durch Baumfall, auf den direkt angrenzenden Bauflächen zu vermeiden.

Die Bauflächen werden über eine ca. 6 m breite interne Straße mit Zu- und Abfahrt von der "Lange Straße" aus erschlossen. Diese Verkehrsflächen überlagern die Waldfläche und sind im Bestand bereits langjährig vorhanden. Sie wurden im Urplan nicht miteingefasst, sind aber, nach Rücksprache mit der Unteren Waldbehörde wie forstwirtschaftliche Wege zu betrachten, die auch zu einem Wald gehören. Da die Straße derzeit die einzige Erschließungsmöglichkeit zu dem Gewerbebetrieb darstellt, wird sie als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für begünstigte Anlieger und Rettungsfahrzeuge auf der Waldfläche festgesetzt und so langfristig gesichert.

Durch die Waldflächen verläuft eine Schmutzwassersammelleitung des Wasserverbands Gifhorn im Bestand. Dieser wird im Plan wiedergegeben und gesichert.

2.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets im Hammerstein Park erfolgt im Bestand über die Kreisstraße K 7 die östlich des Plangebiets liegt. Im Rahmen des Bauleitverfahrens für den Bebauungsplan "Vor den Fuhren" wird z.Z. der Ausbau der K 7 und der Bau eines Kreisverkehrs planfeststellungsetzend vorbereitet. Da die Planung auch die Verkehre des Hammerstein Parks berücksichtigt, sieht die Gemeinde die Erschließung des Plangebiets auf diesem Wege als gesichert an.

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine vorhandene 6 m breite, ringförmige Erschließung, die als Einhang an die "Lange Straße" im Norden angebunden ist und die Gewerbeflächen des Plangebiets erschließt. Da diese, der inneren Erschließung des Grundstücks dienende Wegefläche, die vorhandene Waldfläche überlagert und als sogen. forstwirtschaftlicher Weg zu betrachten ist, wird sie als Waldfläche die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für die begünstigten Anlieger und Rettungsfahrzeuge festgesetzt.

- ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Flächen im Zuge von Baugenehmigungen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Strom, Telekommunikation, Gas, Schmutzwasser usw. durch Erweiterung der Leitungen möglich.

Es ist geplant, dass anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser vollständig im Plangebiet zu versickern. Zur Sicherstellung der Versickerung und um das Plangebiet in Bezug auf seine abflussmindernde Wirkung nicht zu beeinträchtigen, ist im Gewerbegebiet ein Regenrückhaltebecken geplant, dessen Standort und Fassungsvermögen jedoch erst in Abhängigkeit mit der zukünftigen Betriebsplanung erfolgt. Daher wird die ungefähre Lage nur mit dem Symbol für Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Für die geplanten Versickerungsbecken ist nach § 8 und § 68 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn zu beantragen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 wird bei der Planung des Versickerungsbeckens beachtet.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (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. Ggf. sind entsprechend geeignete Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Durch das Plangebiet verläuft eine Schmutzwassersammelleitung des Wasserverbands Gifhorn im Bestand. Dieser wird im Plan wiedergegeben und gesichert. Sollten die Baufläche jedoch in Anspruch genommen werden, ist die Schmutzwasserleitung in Absprache mit dem Wasserverband zu verlagern, da sie nicht überbaut werden darf.

2.6 Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) geregelt. Im Plan ist ein vorhandenes Löschwasserbecken in der Größe von 165 m³ per Festsetzung gesichert. Außerdem wird festgesetzt, dass die Fensterbrüstungen von Räumen, in denen sich Personen aufhalten können auf 7,20 m Höhe über Fertigfußboden begrenzt werden, da die Leiter der Feuerwehr nur bis zu dieser Höhe reicht.

Zu allen Grundstücken und Gebäuden ist eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

Die Planung sichert eine mindestens 4 m breite Feuerwehrumfahrt nördlich der vorhandenen Gewerbehalle.

2.7 Immissionsschutz

Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet an bauleitplanerisch gesicherte Gewerbegebiete, weshalb gegenseitige Beeinträchtigungen hier auszuschließen sind. Im Norden des Plangebiets wurde durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Campus Wesendorf" ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung "Ferienanlage" festgesetzt. Für die innerhalb des Sondergebiets gelegenen schutzwürdigen Bauflächen (Unterkunftsbereiche) wurde hinsichtlich der hier einwirkenden Gewerbelärmimmissionen nach Abstimmung mit dem Landkreis Gifhorn die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets (MI) zu Grunde gelegt, d.h. die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 eines Mischgebiets wurden für das Sondergebiet festgesetzt.

Das Nebeneinander von Gewerbe- und Mischgebieten stellt im Regelfall ein verträgliches städtebauliches Nebeneinander dar, wobei die Zulässigkeit von Vorhaben im Gewerbegebiet im Einzelfall auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt werden können.

Die vorliegende Planung wird auch nicht zu einer starken Intensivierung der von dem Plangebiet ausgehenden Gewerbeverkehrs (auch bezogen auf die "Nordumfahrt") führen, weil es sich bei den geplanten Bauvorhaben um Lagerflächen und Lagerhallen handelt, die ausschließlich für einen Nutzer, die nahegelegene VW-Autostadt, errichtet werden. Nach Aussagen des Hallenbetreibers wird es zu einer sehr niedrigen Anlieferfrequenz (2-3 LKW pro Tag) kommen, zusätzliche Besucher- oder Kundenverkehre sind vollkommen auszuschließen.

2.8 Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel

Der Gemeinde sind aufgrund der bisherigen Nutzung der Grundstücke innerhalb des Plangebiets keine Altlasten bekannt. Im Rahmen der Planaufstellung des Urplans "Hammerstein Park" wurde von der Firma Sontec GmbH eine computergestützte Flächensondierung einiger in Frage kommender Flächen im Plangebiet durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass eine 100% Sicherheit auf Kampfmittelfreiheit nicht gewährleistet werden kann, weshalb bei der Planung sämtlicher Erdarbeiten im Kasernengelände eine Freimessung der Arbeitsbereiche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vorzunehmen ist.

Auf Grund der Beeinträchtigung des Gebietes durch die ehemalige Nutzung als Fliegerhorst und anschließend als Kaserne sowie der erheblichen Bombardierung im 2. Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Altlasten vorhanden sein können (z. B. durch die Verfüllung von Bombentrichtern).

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Pkt. 1 BauGB gewährleisten zu können, ist es vorgesehen mögliche Gefahren im weiteren Verlauf der Planung durch Felduntersuchungen sicher auszuschließen. Die entsprechenden Untersuchungen sowohl zum Nachweis der Kampfmittelfreiheit wie auch zum Ausschluss von Bodenverunreinigungen sind durch den Eigentümer durchzuführen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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 bepflanzbarer 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.

2.10 Flächenbilanz

	Fläche in ha (gerundet)	Anteil
Gewerbegebiet	3,47	56,0%
Private Grünflächen, ggf. mit Zweckbestimmung	0,45	7,2%
Wasserfläche	0,02	0,3%
Fläche für Wald	2,26	36,5%
	6,19	100 %

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Das Plangebiet liegt im Südwesten der bebauten Ortslage von Wesendorf im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hammerstein Park". Neben der Nutzung als Gewerbegebiet für einen Tischlereibetrieb und eine südlich angrenzende großflächige Photovoltaikanlage gibt es im Westen, Norden und Osten einen Bestand an Waldflächen. Südlich des Plangebiets setzt sich die Photovoltaikanlage fort. Die Erschließung erfolgt über private Erschließungsstraßen auf Waldfläche über eine Anbindung an die "Lange Straße" die derzeit eine Privatstraße ist. Nördlich der Lange Straße setzt der Urplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet und Mischgebiete fest. Diese wurden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Campus Wesendorf" mit der als Sondergebiet für Freizeitzwecke, hier Ferienanlage, überplant. Im Osten schließt ein Gewerbegebiet und im Westen Waldflächen an.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wesendorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Hammerstein Park", 4. Änderung beschlossen, um das vorhandene Gewerbegebiet entsprechend der geplanten betrieblichen Erweiterung eines Gewerbebetriebs vorzubereiten.

Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von rd. 6,19 ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

- Allgemeines Gewerbegebiet (GE mit einer GRZ von 0,8) rd. 3,47 ha
 - davon versiegelbare Fläche rd. 2,77 ha
- Waldfläche rd. 2,26 ha
 - davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche rd. 0,12 ha
- Grünfläche rd. 0,45 ha
- Wasserfläche rd. 0,02 ha

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Flächen versiegelt:

- Gewerbegebiet (GRZ 0.8) rd. 2,77 ha
- Innere Erschließungsstraße rd. 0,12 ha

Bisherige Versiegelung gem. Urplan "Hammerstein Park"

- Allgemeines Gewerbegebiet (GE mit einer GRZ von 0,8) rd. 2,89 ha
 - davon versiegelbare Fläche rd. 2,24 ha
- Waldfläche rd. 2,92 ha
 - davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche rd.0,12 ha
- Grünfläche rd. 0,55 ha
- Wasserfläche rd. 0,02 ha

Insgesamt kommt es durch die Planung zu einer zusätzlichen erstmaligen Versiegelung von rd. 0,53 ha.

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten 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 ⁵⁾
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁶⁾ ⁷⁾
- Schutz des Bodens ⁸⁾ ⁹⁾ ¹⁰⁾
- Schutz von Kulturgütern ¹¹⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ¹²⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt. Informationen sind u. a. aus den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurde auch eine Eingriffsregelung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetag aus dem Jahr 2013 verwendet.

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt. Als Grundlage dienen:

- Forstfachliches Gutachten des Privat-Forstdirektor Arpad Cziko vom 01.04.2020
- Artenschutzgutachten der Planungsgruppe Ökologie und Landschaft. Braunschweig, Dezember 2020

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.

⁵⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁶⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁷⁾ DIN 18005

⁸⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁹⁾ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

¹⁰⁾ Baugesetzbuch

¹¹⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

¹²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

3.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand

Das Plangebiet umfasst ein Gewerbegebiet mit bauleitplanerisch bereits gesicherten und teilweise in Anspruch genommenen Flächen, sowie Waldflächen und 3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Ein Teil der nichtüberbaubaren Gewerbeflächen wurden versiegelt und dienen dem vorhandenen Betrieb als Lager- und Abstellflächen. Die Waldflächen bestehen aus 30 – 60-jährigen Kiefern im Westen und 100 – 120-jährigen Kiefern mit Eichen und Birken im östlichen Bereich. Die Planung sieht die Erweiterung der überbaubaren Gewerbefläche um ca. 0,5 ha vor. Für die hierdurch entfallenden Waldflächen wird zeitgleich eine Waldumwandlung durchgeführt.

Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Zustand der Fläche in seinem jetzigen Zustand und der vorhandenen gewerblichen Nutzung erhalten bleiben.

3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- 📁 das Regionale Raumordnungsprogramm
- 📁 die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn
- 📁 Bodenübersichtskarten
- 📁 das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden, Aussagen zu Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt

Für die Beurteilung naturschutzrechtlicher Belange und der Waldumwandlung wurden hinzugezogen:

- -Erfassung der Brutvögel und Fledermäuse mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft
- Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den

Ausführungsbestimmungen zum NWaldG durch Beanspruchung von Wald im Zuge der Ausführung des Bebauungsplanes „Hammerstein Park, 4. Änderung“ in Wesendorf, Arpad Cziko

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche (G) und Fläche für Wald dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebiets als Bereich geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird der südlich gelegene Planbereich mit einer Grundbedeutung und der nördliche Teil des Plangebiets als Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften beschrieben.

Das Kartenwerk (Map- Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz sowie die Umweltkarten geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für Arten – und Biotopschutz innerhalb des Plangebiets. Das Plangebiet unterteilt sich in zwei Bereiche. Für den nördlichen Bereich beschreibt das RROP ein Vorbehaltsgebiet für Wald mit besonderer Schutzfunktion des Waldes, der südliche Planbereich ist als Siedlungsgebiet gekennzeichnet. Der gesamte Planbereich liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für die Trinkwassergewinnung. Nördlich grenzt der Planbereich an ein Sperrgebiet mit der Kennzeichnung als Vorranggebiet für Natur und Landschaft an. Darüber hinaus enthält das RROP keine besonderen Darstellungen, zumal es sich dabei um einen durch die Flächennutzungsplan-Darstellung planerisch gesicherten Bereich handelt. Ca. 2,22 km südöstlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Ostheide, ca. 3,5 km östlich das FFH-Gebiet Ise mit Nebenbächen und 1,5 km westlich ein Für Brutvögel, hier Großvögel wertvoller Lebensraum. Der südlich angrenzende ehemalige Standortübungsplatz von Wesendorf ist als ein für die Fauna wertvoller Lebensbereich beschrieben.

Durch den Bebauungsplan werden die im RROP festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in ihrer Bedeutung und Entwicklung im Bereich der gekennzeichneten Waldflächen innerhalb des Planbereichs beeinträchtigt. Für die hier entfallenden Flächen findet parallel zur Planung des ein Waldumwandlungsverfahren statt.

a) Schutzgut Mensch

Bestand

Das RROP 2008 für den Großraum Braunschweig trifft für das Plangebiet im südlichen Bereich die Festlegung eines Siedlungsbereiches und im nördlichen Bereich die Festlegung eines Waldes mit besonderer Schutzfunktion des Waldes. Entsprechend der Flächennutzungsplan-Darstellung und des geltenden Bebauungsplans "Hammerstein Park" handelt es sich um einen planerisch gesicherten und baulich in Anspruch genommenen Bereich für ein Gewerbegebiet und eine Waldfläche bei der es sich um eine Privatfläche handelt, die nicht als Erholungsbereich zur Verfügung steht. Westlich des Plangebiets, in einiger Entfernung, verläuft die B4 von der, aufgrund hoher Verkehrsbelastung, Immissionen auf das Plangebiet ausgehen.

Planung:

Die Planung sieht eine Vergrößerung bereits gesicherter und genutzter Bauflächen vor. Im Rahmen der Planung wird eine maximale Versiegelung von 2,77 ha festgesetzt die die bisher zulässige Versiegelung um rd.0,5 ha überschreitet. Im Zuge der Planung entfallen ca. 0,77 ha Waldfläche die an anderer Stelle neu angelegt werden.

Prognose:

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind aufgrund der geplanten Flächennutzungen nicht zu erwarten, zumal diese am Standort durch das festgesetzte Gewerbegebiet bereits vorhanden sind. Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch ist deshalb im Planbereich nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen angrenzender Flächen durch Gewerbeemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Im Osten grenzt ein Gewerbegebiet an das Plangebiet an und im Norden ein Sondergebiet, für das, entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan, von dem Schutzanspruch eines Mischgebiets ausgegangen wird. Das Nebeneinander von Gewerbe- und Mischgebiet stellt im Regelfall eine städtebaulich verträgliche Abstufung dar, darüber hinaus besteht die Möglichkeit die Verträglichkeit eines Vorhabens im Rahmen der Baugenehmigung zu überprüfen. Beeinträchtigungen durch Emissionen der nahegelegenen B4 werden das bisher vorhandene Maß nicht überschreiten.

Im Ergebnis werden durch die Festsetzungen gesunde Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft sichergestellt. Der Bebauungsplan schließt Störfallbetriebe zum Schutz der Wohn- und Arbeitsbereiche aus.

Altablagerungen sind nicht bekannt. Gefährdungen durch Kampfmittel sind ebenfalls nicht bekannt, können mangels genauer Untersuchungen aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Biotoptypenkartierung für die neu in Anspruch genommenen Flächen
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn
- MAP-Server NLWKN
- Erfassung der Brutvögel und Fledermäuse mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft
- Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldG durch Beanspruchung von Wald im Zuge der Ausführung des Bebauungsplanes „Hammerstein Park, 4. Änderung“ in Wesendorf, Arpad Cziko

Bestand

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebiets im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. Das Kartenwerk (Map-Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz sowie die Umweltkarten geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Zur Bewertung der teilweise erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen wurde ein artenrechtlicher Fachbeitrag durch die Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig¹³ erstellt.

¹³⁾ Erfassung der Brutvögel und Fledermäuse mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig, 17.12.2020

Hierzu erfolgte eine Erfassung von Habitatbäumen, eine Kartierung der Brutvögel mit 5 Durchgängen, einer Erfassung der Reptilien mit 3 Durchgängen und eine Kartierung der Fledermäuse mit zwei Detektorbegehungen im Zeitraum zwischen dem 01.04.2020 bis zum 09.12.2020. Da bereits vor Beginn der Untersuchungen ein Teilbereich des Waldes westlich der bestehenden Halle gerodet wurde, wurde für die Fläche eine Potentialeinschätzung durchgeführt.

Habitatbäume:

Insgesamt wurden im Jahr 2020 im Plangebiet 10 Habitatbäume festgestellt, darunter 7 Bäume mit Höhlen oder Spalten, 2 abgestorbene Kiefern und ein Baum mit einem Horst, der eventuell von einem Rotmilan stammen könnte. Da das Vorkommen von Spechtlöchern nicht vom Boden ausgemacht werden kann, konnten hierzu keine abschließenden Aussagen getroffen werden. Die Habitatbäume befinden sich in den bewaldeten Flächen.

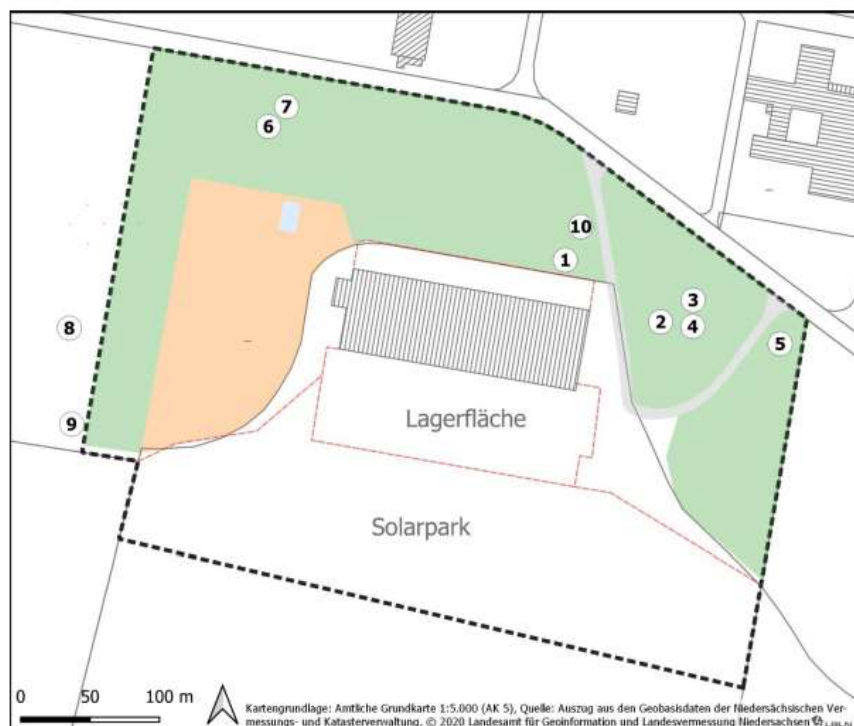


Abb. 1: Habitatbäume (Nr. 1 bis 10, vgl. Tab. 2) im Untersuchungsgebiet. Bedeutung der Farben und Grenzen siehe Abb. 2 oder Abb. 3

Fledermäuse:

Bei der Erfassung der Fledermäuse im Jahr 2020 wurden im Plangebiet mindestens 3 Fledermausarten festgestellt. Es handelt sich um die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und einem Vertreter des Artenpaars "Bartfledermaus" (Große und kleine Bartfledermaus *Myotis Brandtii*/ *M. mystacinus*). Diese gehören, wie alle in Deutschland vorkommenden Fledermäuse, zu den, gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) strenggeschützten Arten.

Mit der Breitflügelfledermaus wurde eine nach der bundesweiten Liste (MEINIG et al. 2009) eine gefährdete Art (Rote Liste Kategorie 3) nachgewiesen. Die Rote Liste des Landes Niedersachsen für Säugetiere (Heckenroth 1993) greift auf Daten bis zum Jahr 1992 zurück und ist deshalb nicht als aktuell anzusehen. Für einige Arten gibt es für

Niedersachsen eine – nicht offizielle- Einstufung nach neueren Erkenntnissen, die in den Vollzugshinweisen zum Arten und Biotopschutz aufgeführt ist (NLWKN 2010). Danach wird die Zwergfledermaus als ungefährdet eingestuft. Für die anderen Arten gibt es keine Neueinstufungen.

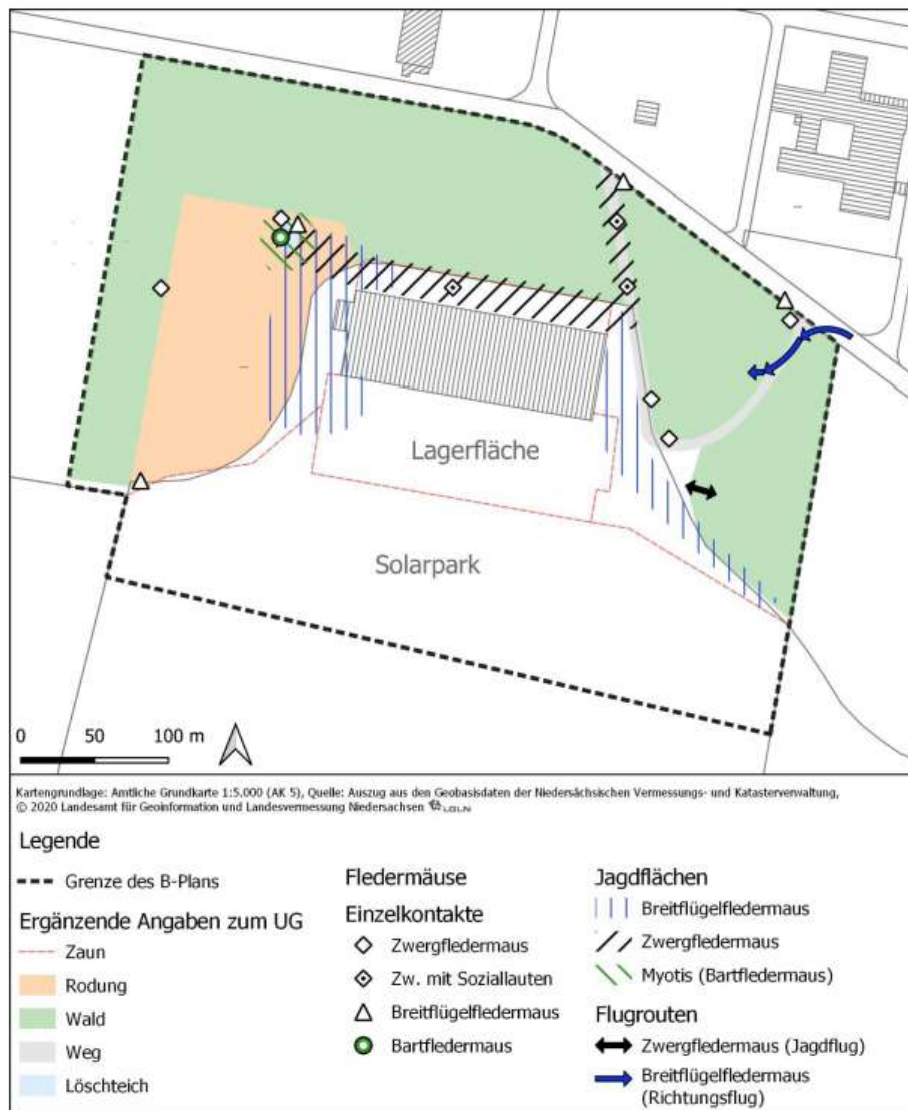


Abb. 2: Fledermäuse im Untersuchungsgebiet

Bei den Ausflugskontrollen wurden im Plangebiet keine Quartiere festgestellt, wobei diese jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Da jedoch alle drei Fledermausarten erst jeweils deutlich nach Sonnenuntergang, d.h. erst nach ihrer regulären Ausflugszeit im Plangebiet festgestellt wurden, ist davon auszugehen, dass sie ihre Quartiere in der weiteren Umgebung der Hammersteinsiedlung oder der Ortslage von Wesendorf haben.

Aufgrund des vorhandenen Baumbestands, insbesondere der festgestellten Habitatbäume und des baulichen Bestands kann eine Ausbildung von Sommerquartieren im Plangebiet nicht generell ausgeschlossen werden. Es muss davon ausgegangen werden, dass solche Strukturen – evtl. auch Höhlen des Buntspechts der in der Umgebung

festgestellt wurde – in der bereits abgeholzten Fläche vorhanden waren. Winterquartiere der vorkommenden Fledermausarten liegen i.d.R. in unterirdischen Räumen wie Höhlen und Stollen die im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Brutvögel:

Die Erfassung der Brutvögel wurde im Jahr 2020 in Form einer Revierkartierung durch 5 Erfassungsdurchgänge (4 in den frühen Morgenstunden, 1 in den Abendstunden) unter Berücksichtigung von SÜDBECK et. al (2005)¹⁴ durchgeführt. Im untersuchten Gebiet wurden 28 Vogelarten festgestellt. Für 11 Arten gibt es mindestens einen Brutverdacht im Plangebiet.

Alle europäischen Brutvögel sind in Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt und daher gem. § 7 Abs. 13b BNatSchG¹⁵ gesetzlich besonders geschützt.

Die im Plangebiet beobachteten Arten Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke sind zudem in Anhang A der EU Artenschutzverordnung aufgeführt und daher streng geschützt. Der Rotmilan ist in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt, was bedeutet, dass die Mitgliedsstaaten verpflichtet sind, besondere Maßnahmen zum Schutz dieser Art vorzunehmen. Der Gartenrotschwanz ist eine sogenannte Zugvogelart gemäß Art. 4 Abs 2 der EU-Vogelschutzrichtlinie, die nicht im Anhang I derselben Richtlinie aufgeführt ist. Für diese Zugvogelarten sind die EU-Mitgliedsstaaten verpflichtet, besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Vermehrungs-, mauser- und Überwinterungsgebiete sowie der Rastplätze in ihren Wanderungsgebieten vorzunehmen.

Einige der vorkommenden Arten sind in ihrem Bestand gefährdet und sind daher in der Roten Liste aufgeführt:

- Der Rotmilan ist bundesweit gefährdet (RL Kategorie 2)
- Grauschnäpper, Bluthänfling und Star sind in Niedersachsen gefährdet (RL Kategorie 2)
- Bluthänfling und Star sind bundesweit gefährdet

Weitere im Plangebiet vorkommende Arten (Goldammer, Girlitz, Gartenrotschwanz, Stieglitz und Turmfalke) werden auf der Vorwarnliste (Kategorie V) geführt und gelten als noch nicht gefährdet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten überwiegend zu den häufigen, weit verbreiteten, ungefährdeten Arten zählen, die sowohl in Wäldern wie auch in Siedlungsnähe vorkommen. Daneben gibt es auch im Bestand gefährdete Arten. Viele von ihnen nutzen die Randbereiche oder die offenen Flächen zur Nahrungssuche und wurden deshalb nicht als Brutvögel im Gebiet festgestellt (darunter Bluthänfling, Rotmilan, Star). Der Horst, der westlich des Plangebiets gefunden wurde, könnte vom Rotmilan stammen, es wurde jedoch keine Brut festgestellt. Der in Höhlen brütende und gefährdete Grauschnäpper wurde mit einem Brutverdacht im Osten der Planfläche registriert.

Es ist nicht mehr nachvollziehbar, welche Arten auf der gerodeten Fläche zuvor Brutreviere hatten. Es ist nicht auszuschließen, dass dort Baumhöhlen oder –Spalten für Höhlen – und Nischenbrüter (darunter auch die der gefährdeten Arten Grauschnäpper und Star) vorhanden waren. Der gefährdete Bluthänfling könnte in Gebüsch am ehemaligen Rand der Rodung gebrütet haben, allerdings legt diese Art auch weite Flüge zwischen Brutrevier und Nahrungsflächen zurück.

¹⁴

¹⁵

Als Grundlage dienen die Flurkarte und der Lageplan der geplanten Baumaßnahmen, außerdem wurde eine Begehung durchgeführt. Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich bei der östlich gelegenen Waldfläche um ca. 30 – 60jährige Birken und einzelne Kiefern, mit einem erschlossenen Bestand und durchschnittlicher bis unterdurchschnittlicher Holzqualität. Die zu kompensierende Waldfläche im Westen des Plangebiets bestand aus ca. 100 – 120jährigen Kiefern mit Birken und Eichen im Unterstand, ebenfalls mit durchschnittlicher bis unterdurchschnittlicher Holzqualität.

Die zur Umwandlung vorgesehene Waldfläche ist vom Gutachter¹⁶⁾ im Rahmen einer Waldbegehung am 26.03.2020 aufgesucht worden, beschrieben, beurteilt und die Kriterien zur Herleitung der Kompensationshöhe geprüft und im Waldaufnahmebeleg vermerkt worden.

Innerhalb der Bewertung wurden beide vorgefundenen Biotoptypen hinsichtlich der Nutzfunktion in die Wertigkeitsstufe 2 (durchschnittlich) und hinsichtlich der Schutzfunktion in die Wertigkeitsstufe 3 (überdurchschnittlich) eingestuft. Für die Erholungsfunktion wurde die Wertigkeitsstufe 3 (überdurchschnittlich) vergeben, weil die Fläche von der Bevölkerung zum Zwecke der Erholung intensiv genutzt werden

Für die Waldfläche wurde eine Kompensation im Verhältnis von rd. 1:1,5 errechnet. Insgesamt ist eine **Kompensationsfläche von 0,15 ha** für die Waldumwandlung erforderlich. Die zu leistende Ersatzaufforstung sollte mindestens den gleichen Flächenumfang der Waldinanspruchnahme aufweisen und sollte die gleichen Waldfunktionen erfüllen (Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere als Lebensraum für wildlebende Tiere und wildwachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrarstruktur und die Infrastruktur (Schutzfunktion)). Entsprechende Flächen werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn im weiteren Verfahren noch festgelegt.

c) Schutzgut Fläche

Bestand:

Die Fläche des Bebauungsplans besteht zurzeit aus Gewerbeflächen, Waldflächen und Grünflächen.

Planung:

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca.6,19 ha Fläche., bestehend aus:

- Allgemeines Gewerbegebiet (GE mit einer GRZ von 0,8) rd. 3,47 ha
- Privaten Grünflächen rd. 0,45 ha
- Wasserfläche rd. 0,02 ha
- Waldfläche rd. 2,26 ha
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche rd. 0,12 ha

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans wird maximal rd.0,53 ha Fläche erstmalig versiegelt und so dem Naturhaushalt langfristig entzogen und zukünftig als Gewerbegebiet genutzt.

¹⁶⁾ Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldG durch Beanspruchung von Wald im Zuge der Ausführung des Bebauungsplanes „Hammerstein Park, 4. Änderung“ in Wesendorf, Arpad Cziko, Privat-Forstdirektor, Isenbüttel, 01.04.2020

Prognose:

Baubedingt sind in Folge der Neuversiegelungen von rd. 0,53^oha. Fläche im Plangebiet "Hammerstein Park", 4. Änderung erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Flächen weitestgehend beseitigt. Hier werden 0,5 ha langfristig dem Naturhaushalt entzogen. Bei der Planung der internen Verkehrsflächen handelt es sich um eine wirtschaftliche Erschließung im Plangebiet, die im Bestand bereits vorhanden ist und nun planungsrechtlich gesichert wird. Mit der Planung kommt die Gemeinde ihrer raumordnerischen grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Gewerbeflächen nach. Daher wird die Bereitstellung dieser Baulandflächen höher gewichtet. Da es sich gleichzeitig um die Inanspruchnahme bauleitplanerisch gesicherter Flächen handelt ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB gewährleistet.

d) Schutzgut Boden

Bestand:

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind aufgrund der bauleitplanerisch bereits gesicherten und in Anspruch genommenen gewerblichen Flächen, mit Ausnahme der Waldflächen und nicht in Anspruch genommenen Flächen, als überprägt zu werten.

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1: 50.000 durch Podsol bestimmt. Als Bodenart dominieren nährstoffarme Flugsande über glazifluvialen Sanden, die eine sehr geringe Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine geringe Nährstoffnachlieferung und ein geringes bis mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen. Es besteht eine sehr geringe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung.

Der natürliche Boden im überwiegenden Plangebiet ist nutzungsbedingt durch die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung vorgeprägt. Die natürlichen Funktionen sind, abgesehen von den vorhandenen Waldflächen stark überprägt. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften hier bereits stark überformt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut innerhalb der Waldflächen als wenig beeinträchtigt und innerhalb der bereits baulich in Anspruch genommenen Bereiche als stark beeinträchtigt gewertet.

Planung:

Infolge der Festsetzungen werden auf den Bauflächen rd. 0,53 ha neue Versiegelungen, u.a. auf bisherigen Waldflächen, planerisch vorbereitet und auf 0,7 ha werden nicht versiegelte Flächen erhalten bleiben. Rd. 0,45 ha Fläche werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung für Landschaft und Natur und als Waldfläche nicht beeinträchtigt, bzw. aufgewertet. Die internen Verkehrsflächen auf dem Grundstück sind bereits vorhanden und werden lediglich bauleitplanerisch gesichert:

Für die versiegelten Flächen ist von einer Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. 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 werden zusätzlich die natürlichen Bodeneigenschaften durch die Bauflächen auf rd. 0,53 ha stark überformt.

Für den Bereich der verbleibenden Waldflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Landschaft und Natur sind die Bodeneigenschaften als wenig bis gar nicht beeinträchtigt zu bewerten.

Im Rahmen der Aufstellung des Urplans erfolgte durch die Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH GGU für gefährdete Planbereiche eine orientierende Untersuchung die zu dem Ergebnis kam, dass die untersuchten Flächen nicht als Altlasten einzustufen seien. Die derzeit betroffene Fläche wurde nicht als potentiell gefährdete Fläche eingestuft weshalb hier keine umweltbeeinträchtigenden Verunreinigungen des Bodens zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der baulichen Anlagen und geplanten Bauflächen als stark beeinträchtigt und im Bereich der nicht überbauten Flächen als wenig beeinträchtigt gewertet.

e) Schutzgut Wasser

Bestand:

Die Grundwassersituation ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandssituation, den Beeinträchtigungen und der Bodenart (wenig bindiger Oberboden) eine geringe Sickerfähigkeit und eine sehr geringe Grundwasserneubildung als stark beeinträchtigt bewertet.

Wasserschutzgebiete, Quellen etc. bestehen im Plangebiet nicht. Bei dem Feuerlöschteich im Plangebiet handelt es sich um eine naturferne Wasserfläche.

Planung:

Infolge der Planung wird eine zusätzliche Versiegelung auf einer Fläche von rd.0,53 ha vorbereitet.

Potenziell anstehende Veränderungen an klassifizierten Gewässern werden nicht vorgenommen. Das anfallende Oberflächenwasser soll gesammelt und auf den privaten Grundstücken vollständig versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser im Plangebiet dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

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

Prognose

Durch die Planung werden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch Versiegelung von rd. 0,53 ha durch Überbauung vorbereitet. Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird dem Naturhaushalt durch Versickerung zum überwiegenden Teil wieder zugeführt. Der Feuerlöschteich wird durch die Planung nicht angetastet.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Bestand:

Besondere klimatische Funktionen gehen von dem Bestand nicht aus. Es gilt für das Plangebiets 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 geringfügig erhöhen.

Prognose:

Durch das Vorhaben sind für die Ortslage keine klimaökologischen Belastungen zu erwarten.

g) Schutzgut Landschaft

Bestand:

Das Landschaftsbild ist aufgrund der bereits großflächig vorhandenen Photovoltaikanlage im Süden und der vorhandenen Gewerbebauten und Lagerflächen im Norden des Plangebiets auf den ehemaligen Konversionsflächen der Bundeswehr bereits beeinträchtigt und deshalb von allgemeiner Bedeutung.

Planung:

Durch die Planung wird die bauliche Verdichtung eines bereits vorhandenen Gewerbegebiets ermöglicht, wobei die bisher geltenden Festsetzungen hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung beibehalten bleibt. Der Entfall der festgesetzte Geschossigkeit, im nördlichen Plangebiet wird durch die maximale Firsthöhe der Gebäude im gleichen Sinne ersetzt, wodurch eine eindeutigere Höhenbeschränkung erfolgt. Im nördlichen Planbereich kommt es, bedingt durch die Überplanung vorhandener Waldflächen zu Beeinträchtigungen, die jedoch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des gesamten Landschaftsbildes führen, da es sich hier um eine gekammerte Landschaft handelt.

Prognose:

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind die Auswirkungen der Planung nur in geringem Umfang als erheblich zu bewerten.

Die Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild, das anhand der naturraumtypischen Vielfalt definiert ist, wird, aufgrund der derzeitigen Prägung, durch die Planung teilweise beeinträchtigt.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Bei der Baufläche handelt es sich um einen Standort innerhalb des Gewerbegebiets "Hammerstein Park" die außerhalb der Ortschaft Wesendorf auf dem ehemaligen Bundeswehrstandort Wesendorf liegt und verkehrlich gut an das vorhandene Straßennetz angeschlossen ist.

Archäologische Fundstellen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Planung:

Durch die Planung findet die Verdichtung eines vorhandenen Gewerbegebiets auf dem ehemaligen Kasernengelände von Wesendorf statt, die eine zusätzliche Flächenversiegelung von 0,53 ha mit sich bringt. Dies dient der Erweiterung eines ansässigen Tischlereibetriebs um einen zusätzlichen Betriebszweig (Lagerung und Zulieferung für die Autostadt) im Plangebiet anzusiedeln. Dadurch kommt die Gemeinde ihrer raumordnerischen grundzentralen Aufgabe zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsstätten nach.

Prognose:

Die Planung führt zu einer Verdichtung bauleitplanerisch gesicherter und in Anspruch genommener gewerblicher Flächen entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Inanspruchnahme gesicherter Flächen zu Bauzwecken entspricht den Grundsätzen des Baugesetzbuchs gem. § 1a Abs. 2 BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz), wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und hierbei insbesondere die Möglichkeiten der Weiternutzung, einer bereits durch die geplante Nutzung vorgeprägten Flächen, in Betracht zu ziehen ist.

i) 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:

Fläche / 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). Aufgrund der Nachverdichtung eines bereits bauleitplanerisch gesicherten Bereichs sind für das Schutzgut nur geringe Beeinträchtigungen erwartet. Im Bereich der entfallenen Waldflächen sind für das Schutzgut mit erheblichen Einschränkungen zu rechnen. Hierzu werden noch Ergebnisse aus einem beauftragten Naturfachlichen Gutachten in die Begründung einfließen.

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

3.2.3 Entwicklungsprognose

Bei Durchführung der Planung wird es zu Versiegelungen von 0,53 ha Fläche im Plangebiet kommen. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden im angemessenen Umfang durch die getroffenen Festsetzungen kompensiert. Durch die Ausweisung die zu einer Vergrößerung des Gewerbegebiets führt, wird zur Befriedigung der Baulandnachfrage eines in Wesendorf ansässigen Betriebes in Wesendorf beigetragen. Ein ortsansässiger Betrieb kann im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung vor Ort gehalten werden. Die Vergrößerung eines Gewerbegebiets dient der Schaffung von Arbeitsplätzen am Ort.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bisher unbeplanten Flächen weiterhin als Wald und nicht überbaubare Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung:

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

- a) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden für das Vorhaben überwiegend bereits überplante Bereiche beansprucht. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden. Eingriffe in das Landschafts- und in das Ortsbild werden den Fortbestand von Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und durch eine Waldumwandlung gemindert. Gleichzeitig dienen diese Maßnahmen der Einbindung der geplanten Bauflächen in das Landschaftsbild.

- Kompensation:

Aussagen zur Kompensation werden bis zum Satzungsbeschluss benannt.

b) Schutzgut Mensch

Eine vorsorgliche Vermeidung von gewerblichen Lärm und Verkehrslärm ist im Fall der vorliegenden Planung nicht erforderlich, weil, bei Beibehaltung der festgesetzten Nutzung, lediglich eine Verdichtung und geringfügige Ausdehnung der Gewerbeflächen erfolgt, auf die, die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Flächen hinsichtlich ihrer Nutzung bereits abgestellt sind.

c) Fläche, Bodenschutz und Grundwasser

Zum Schutz von bisher unbeeinträchtigten Flächen werden zum größten Teil bauleitplanerisch gesicherte Bereiche in Anspruch genommen. Dadurch wird die Aktivierung von bisher nicht bebaubaren Flächen reduziert, insofern achtet die Gemeinde auf einen sparsamen Flächenverbrauch. 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.

Es bestehen relevante Belastungen des Bodens innerhalb des Änderungsbereichs. Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu entstehenden Versiegelungen werden im weiteren Verfahren noch benannt.

Das anfallende Oberflächenwasser soll vollständig im Planbereich versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt. In einem Bodenschutzgutachten wird im weiteren Verfahren die Eignung des Plangebiets geprüft.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten.

d) Kultur- und Sachgüter

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen.

Nach den Zielen des Bebauungsplans – Schaffung von konkretem Baurecht auf den unbebauten Flächen des Planbereiches – bestehen keine sinnvollen Planungsalternativen. Da der Planbereich technisch und verkehrlich problemlos erschlossen ist und es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt ist die bauliche Inanspruchnahme der Fläche sinnvoll, da hiermit ein Zurückgreifen auf nicht erschlossene Bereiche, die einen höheren naturschutzfachlichen Eingriff zur Folge hätte, vermieden wird. Die festgesetzten Gebietskategorien berücksichtigen die angrenzenden Baugebietskategorien, so dass hierdurch auch Nutzungskonflikte planungsrechtlich vermieden werden.

Bei Verzicht auf diese Planung würde der Planbereich weiterhin in der jetzigen Form genutzt werden.

3.2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein Gewerbegebiet. Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes im Gewerbegebiet, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet erfolgt.

Zurzeit wird ca. 1,2 km nördlich des Plangebiets eine, gem. der 4. BImSchG genehmigte Brechanlage im Umfeld des Plangebiets. Beeinträchtigungen hierdurch sind nicht zu erwarten, da zwischen der Brechanlage und dem Plangebiet bereits andere schutzwürdigere Nutzungen vorhanden sind.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, Regionales Raumordnungsprogramm), städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) und geltende Bebauungspläne mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte nach dem sog. "Städtetag-Modell". Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde gemäß § 4c BauGB in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen und ihre Auswirkungen auf die Umwelt überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen für deren Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

Im Hinblick auf die ermittelten erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die extern durchgeführt werden müssen, wird die Gemeinde die Einhaltung der vertraglich zu vereinbarenden Maßnahmen überwachen.

Die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt grundsätzlich der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf den Gewerbebetrieb sowie auf sonstige unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen von Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf Hinweise von Bürgern zurückgreifen und bei Bedarf reagieren.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung wird erforderlich, um in der Ortschaft Wesendorf in einem vorhandenen Gewerbegebiet eine geringfügige Erweiterung der Bauflächen herzustellen. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland für die Erweiterung eines ansässigen Betriebs befriedigt werden um der grundzentralen Aufgabe der Gemeinde zur Bereitstellung von Bauflächen zur Schaffung von Arbeitsplätzen nachzukommen.

Durch die Festsetzung von Gewerbegebietsflächen auf bisher nicht überbaubaren Gewerbeflächen und Waldflächen werden erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Somit wird es im Bereich der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Für die entfallenen Waldflächen findet parallel zur Planung ein Waldumwandlungsverfahren statt. Ein Artenschutzgutachten wird erstellt. Weitere erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden nach Erstellung des artenschutzfachlichen Gutachtens im Rahmen des Verfahrens gemacht.

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 Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Flächen- und 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 Flächen, Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften für die bisher unbeplanten Bereiche erhebliche Eingriffe vorbereitet. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft / Klima oder in das Landschafts- bzw. Ortsbild sind hingegen nicht zu erwarten.

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

Im Rahmen des Monitorings wird im Wesentlichen die Einhaltung der zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen abzuschließenden Verträge überwacht. Darüber hinaus wird im Rahmen der normalen Überwachung dafür Sorge getragen, dass vom Plangebiet auch zukünftig keine schädlichen Auswirkungen auf die direkt angrenzende Ortslage und die sonstige Umwelt ausgehen.

3.3.4 Quellenangaben

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der VO vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Bund / Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der VO vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269).
- Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24.07.2002 (GMBI. Heft 25 – 29, S. 511).
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des G vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung". DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 1 des G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) vom 30.05.1978 (GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch G vom 26.05.2011 (GVBl. S. 135).
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21.03.2002 (GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 08.06.2016 (GVBl. S. 97).
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19.02.2010 (GVBl. S. 64), zuletzt geändert durch Artikel 2 § 7 des G vom 12.11.2015 (GVBl. S. 307).
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltungen.
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver).
- Regionalverband Großraum Braunschweig:
 - Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008. Vom 20.12.2007, in Kraft getreten: 01.06.2008.
- Flächennutzungsplan Samtgemeinde Wesendorf.

4.0 Eingriffsbilanzierung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung für das Plangebiet erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diesem wird die vorliegende Planung gegenübergestellt.

Zur Ermittlung, Bilanzierung und Planung von Kompensationsmaßnahmen werden die Festsetzungen des Urplans den Festsetzungen der vorliegenden Planung gegenübergestellt.

Ist-Zustand (Baugebiete + Straße)				Planung/Ausgleich (Baugebiete + Straße)			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptypen in der Planung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Gewerbegebiet, versiegelte Flächen	2,14	0	0	Gewerbegebiet, versiegelte Flächen (GRZ 0,8) X	2,77	0	0
Unversiegelte Flächen (TF)	0,54	1	0,54	Unversiegelte Flächen(TF)	0,7	1	0,7
Waldfläche (WBA)	2,82	5	14,1	Waldfläche (WBA)	2,14	5	10,7
Wasserfläche (X)	0,02	0	0	Wasserfläche (X)	0,02	0	0
Private Grünfläche A1, (RZS, sonstiger Sandmagerrasen)	0,48	5	2,4	Private Grünfläche A1, (RZS, sonstiger Sandmagerrasen)	0,41	5	2,05
Private Grünfläche A2 (HSE, Siedlungsgehölz)	0,07	3	0,21	Private Grünfläche A2 (HSE, Siedlungsgehölz)	0,04	3	0,12
Interne Erschließungsfläche	0,12	0	0	Interne Erschließungsfläche	0,12	0	0
Summe:	6,20		17,25	Summe:	6,20		13,57
Flächenwert vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			17,25	Flächenwert nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			13,57

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand:

- 3,68

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

*) keine Veränderung

Nach der Modellrechnung steht dem Bereich für Baugebiete und Verkehrsfläche mit **17,25 Werteinheiten** ermittelten Ist-Zustand ein Planungswert von **13,57 Werteinheiten** gegenüber. Das auf **3,68 Werteinheiten** ermittelte Defizit wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde Wesendorf ausgeglichen.

Damit sind die Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund von Teilausgleichsflächen im Plangebiet und der externen Ausgleichsfläche kompensiert. Die Kompensation wird somit erbracht. Die Gemeinde wird im Rahmen einer vertraglichen Verpflichtung die Maßnahmen sichern.

Damit sind die Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund von Teilausgleichsflächen im Plangebiet und der externen Ausgleichsfläche kompensiert. Die Kompensation wird somit erbracht.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass es gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Darüber hinaus gilt der § 44 BNatSchG (Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) unbenommen.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 03.08.2020

Brandschutz:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen:

Gewerbegebiet (GE) mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, (für die beiden anderen Gewerbegebiete mit der Angabe der maximalen Höhe von 15 m sind nicht genügend Angaben vorhanden um den Löschwasserbedarf zu ermitteln.)

für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu - und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. § 1 DVO-NBauO

Kreisarchäologie:

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014) oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Untere Denkmalschutzbehörde:

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Diese Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 NDSchG zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde.

Untere Wasserbehörde: (Stellungnahme vom 06.01.2021)

Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu planen, zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu besorgen ist.

Reparaturen, Wartungen, Wäschen und Betankungen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten dürfen nur auf eigens hergestellten und geeigneten Flächen durchgeführt werden.

Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen, an das in einer Rechtsverordnung nach § 23 Abs. 1. Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anforderungen an den Stand der Technik gestellt werden, ist eine Genehmigung gemäß § 58 WHG erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH Braunschweig, Stellungnahme vom 08.07.2020

Die Erschließung des Baugebietes soll in absehbarer Zeit erfolgen.

Bitte beachten Sie hierzu unsere Hinweise im anliegenden Plan bezüglich der 4. Änderung im Bebauungsplan.

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis:

Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenforschungmaßnahmen wenden Sie sich bitte an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Diese wird über das Ergebnis der Auswertung in Kenntnis gesetzt.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche C

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

Anlage zur Auskunft als Träger öffentlicher Belange

Antragsnummer: BA-2020-01498

Projekt/Lageort: Wesendorf, Grundstück an der Langen Straße

Hinweis zur Baumaßnahme

Die Fläche, für die Sie bei uns eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange beantragt haben, befindet sich in einem ehemaligen Rüstungsalblastengebiet. Unabhängig vom Ergebnis einer Luftbildauswertung, bei der wir die Luftbilder für die Fläche ausschließlich nach Schäden durch Abwurfmunition überprüfen können, ist im Bereich der Rüstungsalblastenfläche (siehe Markierung in der Karte) grundsätzlich mit Kampfmitteln, z. B. in Form von Munitions- und Sprengstoffresten, zu rechnen.

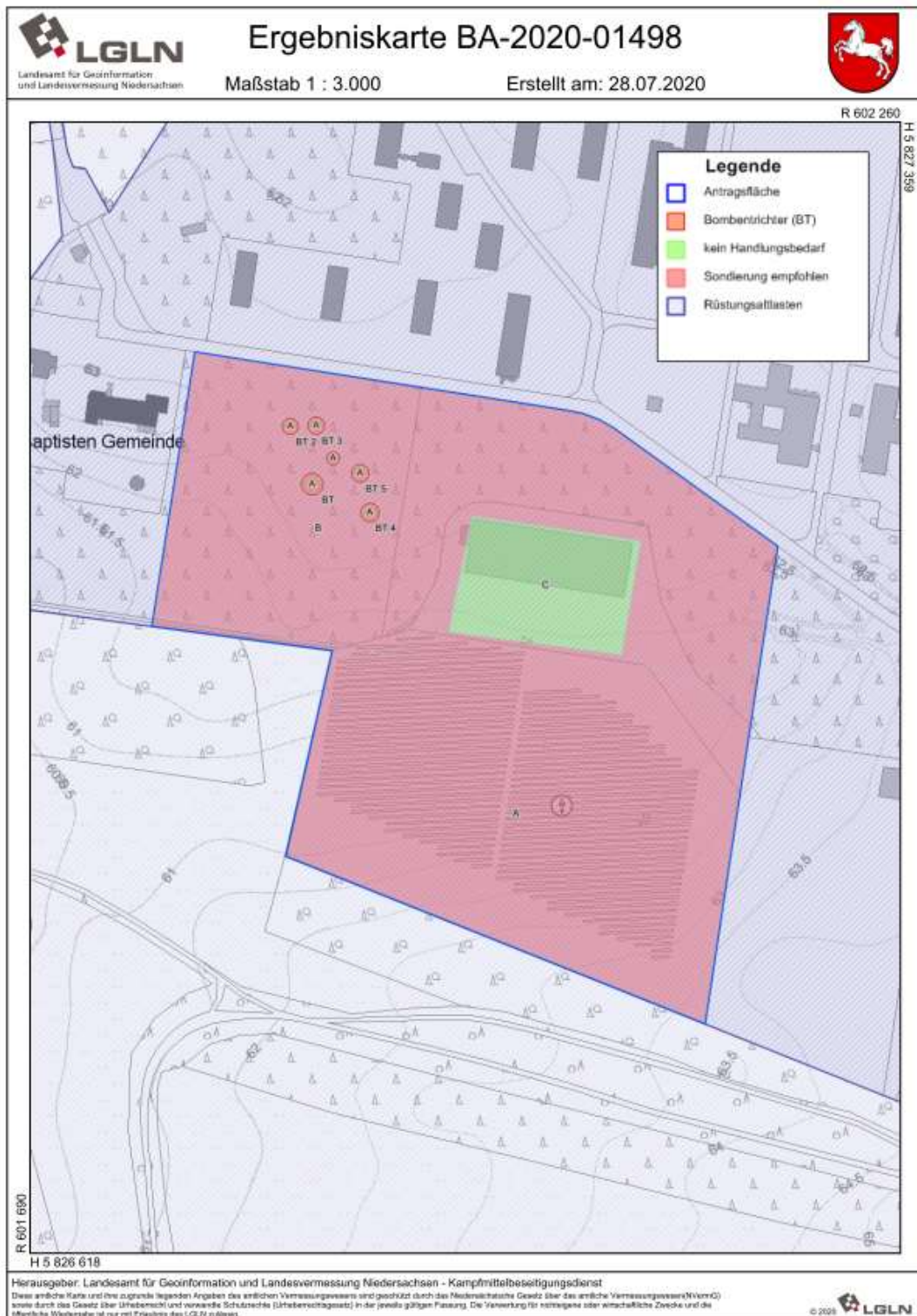
Wir empfehlen daher den Bereich, zur Gewährleistung der Baugrundsicherheit, durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma untersuchen zu lassen. Unter <http://www.gkd-kampfmittelraeumung.de> finden Sie eine nicht abschließende Auswahl von gewerblichen Räumfirmen. Ob eine Räumung oder anderweitige Maßnahme nötig ist, besprechen Sie bitte mit der Räumfirma.

In Rüstungsalblastengebieten besteht die Möglichkeit, dass der Bund eventuell Räumkosten erstattet. Detailliertere Informationen dazu finden Sie auf <https://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/> unter der Rubrik Kampfmittelbeseitigung. Um diese Kostenersatzansprüche zu wahren, sollten Sie drei Angebote von Räumfirmen einholen und das wirtschaftlichste Angebot annehmen.

Für Fragen und weitere Informationen steht Ihnen der Kampfmittelbeseitigungsdienst unter der unten aufgeführten Telefonnummer und E-Mail-Adresse gern zur Verfügung:

D. Müller 0511 30245-526; kbd-postfach@lgln-niedersachsen.de

Da das Antragsgebiet im Bereich eines Feldflughafens der Luftwaffe lag, ist außer mit Kleinkampfmitteln auch mit Abwurfmunition zu rechnen.



6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 09.07.2020 bis zum 17.07.2020 durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 30.06.2020 zur Stellungnahme bis zum 03.08.2020 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

- Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 27.11.2020 bis zum 08.01.2021 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.11.2020 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.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

- wird nach dem Planverfahren ergänzt -

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

- wird nach dem Planverfahren ergänzt -

8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich.

10.0 Verfahrensvermerk

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 27.11.2020 bis zum 08.01.2021 öffentlich ausgelegen.

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

Wesendorf, den

.....
(Bürgermeister)