



Gemeinde Wesendorf - Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“ mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Mit dem B-Plan „Wesendorf Residenz“ soll das ca. 30 ha umfassende Plangebiet, bei dem es sich im Wesentlichen um das Areal der ehemaligen Kaserne Wesendorf handelt, bauleitplanerisch für die Entwicklung eines parkartig durchgrüntes Mischgebietes vorbereitet werden, in dem sowohl dienstleisterisch-gewerbliche Nutzungen, Freizeitnutzungen als auch Wohnnutzungen zulässig sind. Bisher wurden im südöstlichen Teil auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes vielfältige Sport- und Freizeitanlagen sowie Restauration geschaffen.

Mit dem Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“ werden die Flächen im Plangebiet zum Großteil als 'Mischgebiet (MI) festgesetzt (ca. 17,3 ha). Daneben finden u.a. 'Flächen für Wald' (ca. 4,4 ha). Mit der Umsetzung der Planung war eine Veränderung der bestehenden Gestalt und Nutzung der Flächen gegeben, die eingriffsrelevant im Sinne des Naturschutzrechts war, da erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtlich relevante Sachverhalte entstanden. Weiterhin führte die Planung in Teilbereichen zu einer Waldumwandlung nach § 8 NWaldIG.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung des waldrechtlichen Kompensationsbedarfs für die Waldumwandlung i.S.d. § 8 NWaldIG erfolgte gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldIG, RdErl. d. ML v. 5.11.2016 (Nds. MBl. S. 1094). Der erforderliche externe Ersatzaufforstungsbedarf beträgt demnach rd. 5,86 ha und wird auf folgenden, vertraglich gesicherten Flächen geleistet:

Gemarkung: Groß Oesingen, Flur 9, Flurstück 30/1 abzgl. Nadelwald: 8.829 m²,
Gemarkung Groß Oesingen, Flur 9, Flurstück 29/3 abzgl. Laub/Nadelwald: 10.472 m²,
Gemarkung Zahrenholz, Flur 3, Flurstück 16: 20.160 m²,
Gemarkung Zahrenholz, Flur 3, Flurstück 17: 7.090 m²,
Gemarkung Groß Oesingen, Flur 9, Flurstück 142/63, Teilfläche 12.049 m².

Analog des Vorgehens für den Waldeingriff gilt auch betreffs der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, dass gemäß § 1a Abs. 4 Satz 6 BauGB „ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Demgemäß ist hier grundsätzlich kein weiterer Ausgleich erforderlich – ausgenommen besonders geschützte Biotope gemäß aktueller Biotoptypenkartierung. Im südwestlichen Teil des Plangebietes wurden gemäß § 24 NAGBNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Biotoptypen des mesophilen Grünlandes bzw. der Sandtrockenrasen kartiert. Diese Biotoptypen entstanden erst in den letzten Jahren, vermutlich durch Damwild. Da die Biotope nicht erhalten werden können, musste eine Ausnahmegenehmigung für deren Beseitigung bei der Un-

teren Naturschutzbehörde gestellt werden. Die Zustimmung dafür wurde in Aussicht gestellt unter der Voraussetzung entsprechender Ersatzmaßnahmen. Hierzu wurde Kontakt mit dem Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aufgenommen, wo innerhalb des Ausgleichs-Pools "Kettelberg" entsprechende Flächen verfügbar waren und vertraglich gesichert wurden.

Die Ergebnisse des faunistischen Fachbeitrags, Büro alw / Biodata, Nov. 2020, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

a) Brutvögel: Im Untersuchungsgebiet wurde eine überdurchschnittlich ausgeprägte Brutvogelgemeinschaft der Wälder und der Siedlungen angetroffen. Dabei waren auch gefährdete Arten der Roten Listen bzw. eine streng geschützte Art im Untersuchungsgebiet mit Brutrevieren anwesend:

- Brutvorkommen gefährdeter Arten: Star, Waldlaubsänger, Mehlschwalbe und Gartenrotschwanz
- Brutvorkommen streng geschützter Arten: Grünspecht
- Brutvorkommen weiterer biotopspezifischer Arten: Kleinspecht, Buntspecht, Kleiber, Star, Gartenbaumläufer, Waldlaubsänger, Waldschnepfe, Haussperling, Hausrotschwanz,
- Nahrungshabitat für Arten mit großen Arealansprüchen: Rotmilan (NG), Mäusebussard (NG), Schleiereule (NG), Turmfalke (NG), Uhu (NG)

Betrachtet man die Artenzahl und die Artenzusammensetzung, kommt dem Untersuchungsgebiet insgesamt eine mittlere bis hohe Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel zu. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Brutvogelhabitate fest.

b) Fledermäuse:

Das Vorhabengebiet hat eine mittlere bis hohe Bedeutung für die mindestens sechs vorkommenden Fledermausarten vor allem als Jagdhabitat, aber auch als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Bedeutung als Jagdhabitat hat das Untersuchungsgebiet vorwiegend für Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus, welche die Randbereiche der Gehölze und Gebäude nutzten. Eine artenschutzrechtliche Bedeutung hat auch die relativ hohe Anzahl an potentiellen Quartieren in Höhlenbäumen und in den Dachbereichen der Gebäude. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten fest.

c) Reptilien: Es wurden keine Reptilien nachgewiesen. Im Bebauungsplan bedurfte es dazu keiner Regelungen.

Als darüber hinaus maßgeblicher Umweltbelang waren Lärmismissionen / -emissionen zu betrachten. Es wurde ein lärmtechnisches Fachgutachten durch BMH, Garbsen, erstellt. Die Ergebnisse wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Neben der Herstellung einer Verwaltung im südöstlichen Bereich wurde weitere gebäudebezogene Maßnahmen erforderlich (Grundrissorientierung, nicht offenbare Fenster, Vorgaben zur Exposition von Terrassen), die den südöstlichen Plangebietsteil betrafen. Mit den Maßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gesichert werden. Gleichzeitig können Bestand und Entwicklung der umliegenden Gewerbebezugsflächen berücksichtigt werden.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Seitens der Öffentlichkeit wurden vornehmlich Bedenken hinsichtlich der auf das Gebiet einwirkenden Lärmismissionen sowie in Bezug auf die gesicherte Erschließung vorgetragen. Zu ersterem Belang erfolgten nochmalige lärmtechnische Überprüfungen, z.T. unter konkretem betrieblichen Bezug, die die Vereinbarkeit der Planung mit den betrieblichen Anforderungen

nachgewiesen haben. Zum Belang der Erschließung erfolgten weitere Recherchen, deren Ergebnisse sich in der Begründung finden. Danach ist die Erschließung auf Grundlage grundbuchlicher Eintragungen auch in Bezug auf die in Anspruch genommenen privaten Wege gesichert.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden im Laufe des Verfahrens eine Vielzahl von Hinweisen und Anregungen vorgetragen. Der Landkreis Gifhorn hat dabei u.a. auf die Belange möglicher Altlasten / Altablagerungen hingewiesen. Die Auswertung der Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst hat diese Bedanken zu großen Teilen entkräftet. Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Wolfenbüttel, hat im Verfahrensverlauf darauf bestanden, das Verkehrsaufkommen Richtung B 4 auf den Bestand zu reduzieren, sprich die Hauptanbindung des Plangebietes über die K 7, Gifhorer Straße, vorzunehmen. Dies führte zu einer entsprechenden Plananpassung und neuerlichen Auslegung. Die Vertreter der Landwirtschaft haben auf Immissionen infolge der motorbetriebenen Feldberegnungsanlagen hingewiesen, was jedoch hinzunehmen ist, zumal sich bereits baulicher Bestand in ähnlicher Entfernung befindet wie die hier geplanten Neubauten. Der Regionalverband Großraum Braunschweig hat auf die Darstellung der strukturellen Verflechtungen mit dem Hauptort hingewiesen, dann aber keine weiteren Einwände vorgetragen. Weitere Hinweise u.a. der Versorgungsträger betrafen vor allem die künftige Erschließungsplanung.

3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte mussten angesichts des Planungsziels, einen Altstandort zu revitalisieren bzw. weiter zu entwickeln (Konversion) nicht untersucht werden. Gebietsintern drängten sich auf Basis der vorhandenen Nutzungen und Erschließungsstrukturen sowie mit Blick auf die Zielsetzung, ein Mischgebiet mit flexiblen Nutzungsoptionen zu entwickeln, ebenfalls keine wesentlich anderen Lösungen auf.

Zusammenstellung: H&P, Laatzen, 01.11.2021

Gemeinde Wesendorf



Der Bürgermeister