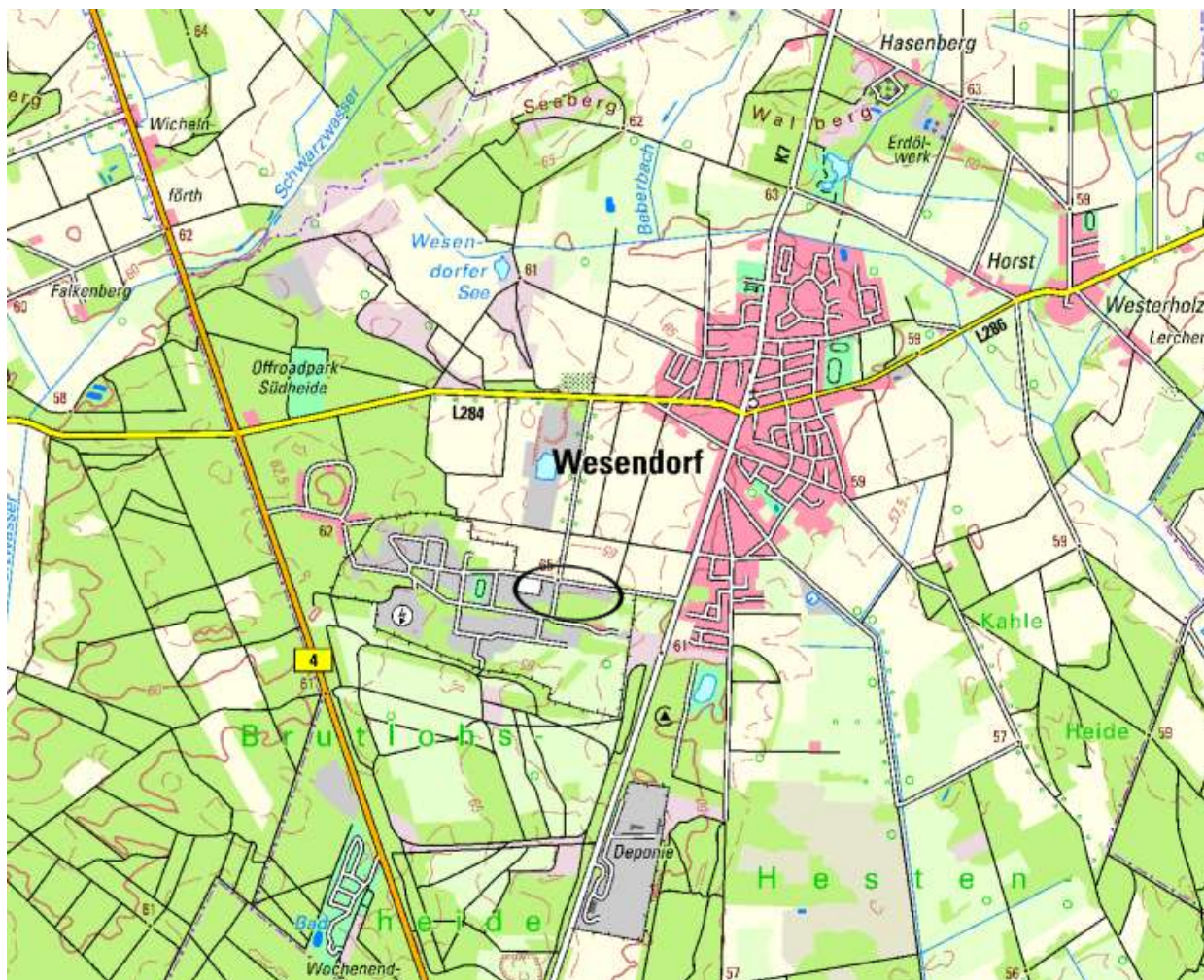


# Begründung zum Bebauungsplan "Hammerstein Park", 5. Änderung



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



§ 10 (1) nach § 13a BauGB

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

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

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>		<b>Seite</b>
<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
<b>2.0</b>	<b>Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
2.1	Baugebiete	6
2.2	Verkehrsflächen	8
2.3	Ver- und Entsorgung	8
2.6	Brandschutz	9
2.6	Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel / Kreisarchäologie	10
2.7	Flächenbilanz	13
2.8	Andere Planungsmöglichkeiten	14
2.9	Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	14
<b>3.0</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>14</b>
<b>4.0</b>	<b>Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>15</b>
<b>5.0</b>	<b>Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>16</b>
<b>6.0</b>	<b>Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>17</b>
<b>7.0</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>17</b>
<b>8.0</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>17</b>

## 1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Wesendorf liegt im Norden des Landkreises Gifhorn und des Großraums Braunschweig. Im Südwesten von Wesendorf ist die 5. Änderung des Bebauungsplan "Hammerstein Park" auf einer Fläche von rd. 0,89 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.<sup>1)</sup> 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 31.01.2021 insgesamt 5.740 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.



<sup>1)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung in der derzeit gültigen Fassung, zu 1.1.1 Zentrale-Orte-Konzepte

Im RROP ist der gesamte Bereich des Plangebiets als Siedlungsgebiet von Wesendorf zeichnerisch erfasst, was sich mit den Zielen der vorliegenden Planung deckt. Die Gemeinde sieht das Grundstück, für die Baumaßnahme, als sehr geeignet an, da diese für eine Erweiterung einer bereits am Ort bestehenden Nutzung eines gewerblichen Betriebes dient (Außenlager).

Südöstlich grenzt an das Plangebiet eine Waldfläche an. 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 Natura 2000 – Gebiete sowie Natur- und Landschaft das von einem Vorranggebiet für Sperrgebiete überlagert wird. Durch die Planung entstehen keine näher an die vorgenannten Flächen heranrückenden Bauflächen, sodass eine Beeinträchtigung der Ziele der Raumordnung nicht erfolgt.

Durch die Planung wird eine Fläche in Anspruch genommen, die bereits überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt wird. Zusätzlich wird ein Teil einer nicht mehr benötigten Straßenfläche, die als Wendeanlage gedient hat in Baufläche umgewandelt. 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 und befindet sich damit im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung. Einer behutsamen Entwicklung der Ortschaft wird damit Rechnung getragen.

### **ÖPNV**

Die Einbindung in das ÖPNV-Netz wird durch die Bushaltestelle "Hammersteinpark-Ost" sichergestellt. Die Haltestelle befindet sich ca. 220 m vom Plangebiet entfernt. Angefahren durch die Linie 106 bietet sie so eine direkte Verbindung u. a. zum Wesendorfer Zentrum oder sogar nach Gifhorn. Des Weiteren besteht es die Möglichkeit ein Linientaxi BB zu benutzen.

## **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 einen Teil des südlichen Bereichs Waldfläche und für den Rest des Plangebiets gewerbliche Bauflächen (G) 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 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, 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 neu aufgestellten 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.

Die 4. Änderung des Urplans wurde 2021 rechtskräftig. Für die Errichtung neuer Lagerhallen wurden großzügigere Baugrenzen geplant, ebenso wie eine größere Hallenumfahrt. Zudem wurde eine Waldumwandlung gem. NWaldLG parallel durchgeführt.

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

Da es sich um eine Nachverdichtung einer bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfassten Fläche handelt, sind die Voraussetzungen der Anwendung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben.

Es handelt sich hierbei um eine Verbesserung der Infrastruktureinrichtungen in Bezug auf die Versorgung von Wesendorf die den Vorgaben des Gesetzgebers gem. § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden folgt, daher wird der Bebauungsplan gem. § 13a BauBG aufgestellt.

Bei der Planung geht es um die Inanspruchnahme bauleitplanerisch bereits gesicherter Flächen innerhalb des Hammersteinsparks von Wesendorf. Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest. Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG aus. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sind nicht gegeben.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Umfeld des Planbereichs befinden sich keine Anlagen die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie eine Gefährdung durch Unfälle gem. § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz geben. Für den Planbereich selbst werden derartige Betriebe ausgeschlossen.

Der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB stehen naturschutzfachliche Belange nicht entgegen. Das Plangebiet ist in der bisherigen zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) als vorhandener Siedlungsbereich enthalten.

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

---

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans "Hammerstein Park", 5. Änderung wird erforderlich, um für den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb eine Betriebs-erweiterung vorzubereiten, um benötigte Lagerflächen für einen ortsansässigen Betrieb zu schaffen. Damit werden gleichfalls Arbeitsplätze des Betriebs vor Ort gesichert. Für die Errichtung einer neuen Lagerhalle, die von dem nahegelegenen EDEKA-Markt genutzt werden soll, ist eine großzügigere Fassung der Baugrenzen im südlichen Teil des Plangebiets erforderlich. Erschlossen werden die Flächen von der "Lange Straße". Hier wird eine nicht mehr benötigte Fläche eines vorhandenen Wendehammers zu den Betriebsflächen zugeschlagen und als Bauflächen geändert.

Gleichzeitig wird im Hammerstein Park (im Westen des Plangebietes), neben dem Hauptverwaltungsgebäude ein neues Gebäude zur Betriebserweiterung geplant; auch hier werden die Baugrenzen erweitert. Die Grundflächenzahl wird aus dem Urplan unverändert übernommen.

Um mehr Platz für gewerbliche Zwecke zu schaffen, fällt im Nordosten der nicht mehr benötigte Wendehammer weg. Der östliche Teil des Plangebiets wird durch seine unterschiedlichen Nutzungsregelungen aufgeteilt in GE und GE\*. Im GE\* dürfen aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Waldfläche und der resultierenden Gefahrenabwehr Gebäude nur dann errichtet werden, wenn der Gefahrenabwehr Rechnung getragen wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Hammerstein Park", 5. Änderung kommt die Gemeinde als Standort mit grundzentralen Funktionen ihrer raumordnerischen Aufgabe nach, eine Konzentration von Arbeits- und Wohnstätten herbeizuführen und zu sichern.

## **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.

Das Plangebiet, grenzt im Norden an die "Lange Straße" bzw. an die Straße "Zum Hammersteinpark", und im Süden zum Teil an ein Waldstück an. Westlich des Plangebiets befinden sich u. a. Lagerhallen und ein großer Parkplatz. Östlich, westlich und südlich des Plangebietes befindet sich weiteres Gewerbe sowie Waldflächen. Nördlich

der "Langen Straße" befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Im Planbereich befindet sich derzeit eine Gewerbehalle mit angelagerten Lagerflächen. Diese gewerblich genutzten Flächen sind außerhalb des Plangebiets im Westen und Süden von weiteren Gewerbeflächen und im Norden von Flächen für die Landwirtschaft umgeben.

#### **- Gewerbegebiete (GE und GE\*) gem. § 8 BauNVO**

Die Gemeinde Wesendorf beabsichtigt die im Plangebiet festgesetzten Baugrenzen des Gewerbegebiets zu vergrößern. Dies ist im Westen 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 im Osten des Plangebietes, die für einen in der Ortslage vorhandenen Betrieb genutzt werden sollen, ist eine großzügigere Fassung der Bauflächen geplant. Daher wird im Nordosten des Plangebiets der Wendehammer an der Straße "Zum Hammersteinpark" entfallen, so dass nur noch eine Straße erhalten wird, gleichzeitig wird die Baugrenze bis auf 3,00 m an den Plan-geltungsbereich verlegt. Da hier im Süden direkt Waldflächen angrenzen, wird ein GE\* in einer Tiefe von 15,00 m festgesetzt. Hier ist im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass aus Gründen der Gefahrenabwehr resp. des Haftungsrechtes eine Bebaubarkeit gegeben ist. Hierzu finden bereits Gespräche statt. Alternativ kann hier ebenfalls eine Ertüchtigung der Gebäude erfolgen, so dass durch umfallende Bäume kein Schaden an eben diesen entsteht. Durch die Maßnahme entsteht auf dem Restgrundstück eine höhere Ausnutzbarkeit der Flächen. Auf den angrenzenden Grundstücken östlich und westlich wird der Waldabstand aus dem Urplan mit den festgesetzten 15,00 m durch die Baugrenze nicht angetastet.

Auf beiden Flächen handelt es sich um eine großzügigere Fassung der Baugrenzen ohne dass die Grundflächenzahl geändert wird, um mehr Platz für Hauptanlagen durch eine flexiblere Ausnutzung der Grundstücke zu schaffen.

Aufgrund der Störfwirkung werden Vergnügungsstätten sowie Störfallbetriebe im Plan-gebiet ausgeschlossen. Hierfür bestehen ausreichend Flächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet. 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 maximale Höhe von Gebäuden wird generell von einer festgesetzten Geschossigkeit des Urplans in eine maximale Höhenbegrenzung geändert. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 15 Metern festgesetzt. Höhenbezugspunkt bildet hierbei das gewachsene Gelände. Diese Verfahrensweise wurde bei den vorherigen Änderungen der Gewerbegebietsflächen des Hammerstein Parks vorgenommen. 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 angrenzender Gewerbegebiete.

---

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Baugrenzen werden, wie bereits im Urplan enthalten, großzügig mit 3,00 m Abstand beibehalten. In dem östlichen Gewerbegebiet wird die – aufgrund des angrenzenden Waldes – südliche Baugrenze von 15,00 m in einem Teilbereich zur besseren Ausnutzbarkeit des Grundstückes, auf ebenfalls 3,00 m zurückgenommen.

Die Bauweise wird mit der Zulässigkeit von Baukörpern mit über 50 m Länge, aus dem Urplan übernommen.

## 2.2 Verkehrsflächen

---

### - Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt sowohl über die Berliner Straße, die von der Kreuzung im Norden bis zur Leipziger Straße im Süden verläuft, als auch über die Straße "Zum Hammersteinpark" im Norden. Im Plangebiet liegt davon etwa ein Viertel. Dies entspricht rd. 0,04 ha. Die Wendeanlage des Urplans wird zurückgebaut, da die Straßenverkehrsfläche der Straße fortgeführt wird. Die Flächen der nicht mehr benötigten Wendeanlage werden künftig als Bauflächen festgesetzt und dem Gewerbegebiet zugeschlagen.

### - ruhender Verkehr

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

## 2.3 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.

Nördlich der Erschließungsstrasse (Lange Straße), außerhalb des Plangebietes, und im Westen innerhalb des Plangebietes verläuft eine 20 kV-Stromversorgungsleitung der LandE GmbH, die durch die LSW Netz GmbH & Co. KG betrieben wird. Diese Leitung darf generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk unsere Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Außerdem ist bei der Trassenvergabe darauf zu achten, dass die Leitungen nicht durch andere Leitungsträger überbaut werden und somit jederzeit die Zugänglichkeit gegeben bleibt (Kreuzungen von Leitungsträgern ausgenommen). Bezüglich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist die im Anhang beigefügte Anlage "*LSW\_Anweisungen\_zum\_Schutz\_unterirdischer\_Leitungen.pdf*" zu beachten. Zu Ihrer Information haben wir diesem Schreiben Bestandspläne beigefügt ("*210924 Bestandspläne Wesendorf, 5.Änd. BP Hammersteinpark.pdf*") (mit Stand vom 24.09.2021).

Künftige Leistungsbedarfe sind uns frühzeitig mitzuteilen.

Die Netzauskunft über die Lage etwaiger Versorgungsleitungen zum Zeitpunkt des Baus erfolgt über eine Anfrage unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> oder per E-Mail [planauskunft@lsw.de](mailto:planauskunft@lsw.de).

Gemäß der Stellungnahme der **Untere Wasserbehörde** vom 25.10.2021 muss auf folgendes geachtet werden:



---

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers sind die Versickerungsfähigkeit des Bodens und der erforderliche Grundwasserflurabstand anhand eines Bodengutachtens nachzuweisen (*Anm.: s. Kap. 2.7*).

Hinweise:

Die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen muss bereits mit Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen gewährleistet sein.

Bei Planung/ Ausführung der Entwässerungsanlagen sind die Vorgaben des DWA-A 138 sowie des DWA-M 153 zu berücksichtigen.

## **2.6 Brandschutz**

---

Der Landkreis Gifhorn gibt zum Thema Brandschutz mit Schreiben vom 25.10.2021 folgende Hinweise:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

Keine ausreichenden Angaben zur Gebietstypik, daher keine Aussage zum Löschwasserbedarf möglich.

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

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

---

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

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 und wird im Brandschutzkonzept nachgewiesen.
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

Hinweis:

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

## **2.6 Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel / Kreisarchäologie**

---

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. Außerdem wurde durch die Firma GGU, Braunschweig eine orientierende Untersuchung bezüglich des Vorliegens von Untergrundverunreinigungen beauftragt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die, als gefährdet eingestuften Flächen keine Altlasten darstellen. Da die hier betrachtete Fläche nicht untersucht wurde, ist davon auszugehen, dass sie nicht als gefährdet eingestuft wurde.

Am 22.10.2012 wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Oberflächen- und eine Tiefensondierung abgeschlossen. Dabei wurden 47 Blindgängerverdachtspunkte untersucht. Kampfmittel wurden nicht gefunden. Insofern wurden keine Bedenken gegen die vorgesehene (damalige) Nutzung.

Für die Grundstücke wurden Bodengutachten in Auftrag gegeben, die in Folgenden von West nach Ost wiedergegeben werden.

Erweiterungsfläche Verwaltungsgebäude Lange Str. 1, Hammersteinpark in 29392 Wesendorf<sup>2)</sup>

Das Baugrundstück befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Wesendorf, Lange Str. 1, neben Verwaltungsgebäude des Hammersteinparks. Es liegt keine Erdbeben- oder Erdfallgefährdung, kein Verdacht auf Altablagerungen, keine Schlammgrubenverdachtsfläche und kein Wasserschutzgebiet im Untersuchungsraum vor. Das Baugrundstück liegt im Mittel in einer Höhe von ca. 65,40 m über NHN.

---

<sup>2)</sup> Bautechnisches Bodengutachten, Büro für Baugrund + Gründung, Dörgemüller, Ewald, Projekt-Nr.: 180527, Oberholz, 06.01.2022

---

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Ramm(-kern)sondierungen wurden bis in eine Tiefe von 5,00 m unter GOK durchgeführt. Bis ca. 0,40 m (0,50 m) unter GOK wurde Mutterboden (Humoser Oberboden) angetroffen, danach folgt mit ca. 0,20 m (0,30 m) Dicke unter GOK Füllsand, die als eine Wiederauffüllung bzw. Auffüllung nach dem Entfernen der Mutterbodenschicht definiert wurde, gefolgt von Mittelsand + Grobsand bis 5,00 m unter GOK (Schichtunterkante wurde nicht erreicht).

Grundwasser wurde bei den Sondierarbeiten Ende Dezember bis zur Erkundungstiefe von 5,00 m unterhalb der Geländeoberfläche nicht angetroffen. Der erkundete Mittel- und Grobsand im Untergrund ist gut durchlässig. Hydrogeol. Karten des Landes Niedersachsen geben hier mittlere Grundwasserstände um 5,50 m unter GOK an.

In der BK50 wird die Grundwasserstufe 7 angegeben (Grundwasser unterhalb von 2,00 m unter GOK). Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann mit ca. 4,00 m unter GOK angegeben werden. Der Anhand einer Körnungslinie ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert ist für Berechnungen gemäß DWA-A 138 um den Faktor 0,2 zu verringern und ist somit mit  $8,0 \cdot 10^{-5}$  m/s anzunehmen.

Aufgrund der guten Durchlässigkeit der im Untergrund erkundeten Sandschicht sowie des ausreichenden Grundwasserflurabstandes ist die Regenwasserversickerung gemäß DWA-A 138 auf dem Grundstück möglich.

Gut durchlässiger Untergrund (Sand). Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann mit ca. 4,00 m unter GOK angegeben werden. Der Durchlässigkeitsbeiwert für Berechnungen gemäß DWA-A 138 ist mit  $8,0 \cdot 10^{-5}$  m/s anzunehmen.

Flachgründungen des geplanten Bauvorhabens sind möglich.

#### Neubau einer Halle am Coffee-Corner zum Hammersteinpark in 29392 Wesendorf<sup>3)</sup>

Das Baugrundstück befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Wesendorf zum Hammersteinpark am Coffee Corner. Es liegt keine Erdbeben- oder Erdfallgefährdung, kein Verdacht auf Altablagerungen, keine Schlammgrubenverdachtsfläche und kein Wasserschutzgebiet im Untersuchungsraum vor. Das Baugrundstück liegt im Mittel in einer Höhe von ca. 65,40 m über NHN.

Ramm(-kern)sondierungen wurden bis in eine Tiefe von 5,00 m unter GOK durchgeführt. Bis ca. 0,20 m (0,50 m) unter GOK wurde Mutterboden (Humoser Oberboden) angetroffen, danach folgt mit ca. 0,10 m (0,30 m) Dicke unter GOK Füllsand, die als eine Wiederauffüllung bzw. Auffüllung nach dem Entfernen der Mutterbodenschicht definiert wurde, gefolgt von Mittelsand + Grobsand bis 5,00 m unter GOK (Schichtunterkante wurde nicht erreicht).

Grundwasser wurde bei den Sondierarbeiten Ende Dezember bis zur Erkundungstiefe von 5,00 m unterhalb der Geländeoberfläche nicht angetroffen. Der erkundete Mittel- und Grobsand im Untergrund ist gut durchlässig. Hydrogeol. Karten des Landes Niedersachsen geben hier mittlere Grundwasserstände um 5,50 m unter GOK an.

In der BK50 wird die Grundwasserstufe 7 angegeben (Grundwasser unterhalb von 2,00 m unter GOK). Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann mit ca. 4,00 m unter GOK angegeben werden. Der Anhand einer Körnungslinie ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert ist für Berechnungen gemäß DWA-A 138 um den Faktor 0,2 zu verringern und ist somit mit  $1,2 \cdot 10^{-4}$  m/s anzunehmen.

---

<sup>3)</sup> Bautechnisches Bodengutachten, Büro für Baugrund + Gründung, Dörgemüller, Ewald, Projekt-Nr.: 180526, Oberholz, 06.01.2022

---

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Aufgrund der guten Durchlässigkeit der im Untergrund erkundeten Sandschicht sowie des ausreichenden Grundwasserflurabstandes ist die Regenwasserversickerung gemäß DWA-A 138 auf dem Grundstück möglich.

Gut durchlässiger Untergrund (Sand). Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann mit ca. 4,00 m unter GOK angegeben werden. Der Durchlässigkeitsbeiwert für Berechnungen gemäß DWA-A 138 ist mit  $1,2 \cdot 10^{-4}$  m/s anzunehmen.

Die Regenwasserversickerung gem. DWA-A 138 ist aufgrund der guten Durchlässigkeit des Untergrundes und des ausreichenden Grundwasserflurabstandes möglich.

Flachgründungen des geplanten Bauvorhabens sind möglich.

#### Neubau einer Lagerhalle Zum Hammersteinpark in 29392 Wesendorf<sup>4)</sup>

Das Baugrundstück befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Wesendorf, zum Hammersteinpark. Die Oberfläche ist relativ eben. Das Baugrundstück fällt in südliche Richtung leicht um etwas mehr als 1,0 m ab. Es liegt keine Erdbeben- oder Erdfallgefährdung, kein Verdacht auf Altablagerungen, keine Schlammgrubenverdachtsfläche und kein Wasserschutzgebiet im Untersuchungsraum vor. Das Baugrundstück liegt im Mittel in einer Höhe von ca. 66,00 m über NHN am nördlichen Rand und ca. 64,90 m über NHN am südlichen Rand.

Ramm(-kern)sondierungen wurden bis in eine Tiefe von 5,00 m unter GOK durchgeführt. Bis ca. 0,45 m (0,70 m) unter GOK wurde Mutterboden (Humoser Oberboden) angetroffen, danach folgt mit ca. 0,30 m (1,00 m) Dicke unter GOK Füllsand, die als eine Wiederauffüllung bzw. Auffüllung nach dem Entfernen der Mutterbodenschicht definiert wurde, gefolgt von Mittelsand + Grobsand bis 5,00 m unter GOK (Schichtunterkante wurde nicht erreicht).

Grundwasser wurde bei den Sondierarbeiten Ende Dezember bis zur Erkundungstiefe von 5,00 m unterhalb der Geländeoberfläche nicht angetroffen. Der erkundete Mittel- und Grobsand im Untergrund ist gut durchlässig.

Hydrogeol. Karten des Landes Niedersachsen geben hier mittlere Grundwasserstände um 5,00 m - 6,00 m unter GOK an. In der BK50 wird die Grundwasserstufe 7 angegeben (Grundwasser unterhalb von 2,00 m unter GOK).

Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann mit ca. 4,00 m unter GOK angegeben werden. Der Anhand einer Körnungslinie ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert ist für Berechnungen gemäß DWA-A 138 um den Faktor 0,2 zu verringern und ist somit mit  $1 \cdot 10^{-4}$  m/s anzunehmen.

Aufgrund der guten Durchlässigkeit der im Untergrund erkundeten Sandschicht sowie des ausreichenden Grundwasserflurabstandes ist die Regenwasserversickerung gemäß DWA-A 138 auf dem Grundstück möglich.

Gut durchlässiger Untergrund (Sand). Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann mit ca. 4,00 m unter GOK angegeben werden. Der Durchlässigkeitsbeiwert für Berechnungen gemäß DWA-A 138 ist mit  $1,2 \cdot 10^{-4}$  m/s anzunehmen.

Die Regenwasserversickerung gem. DWA-A 138 ist aufgrund der guten Durchlässigkeit des Untergrundes und des ausreichenden Grundwasserflurabstandes möglich.

Flachgründungen des geplanten Bauvorhabens sind möglich.

---

<sup>4)</sup> Bautechnisches Bodengutachten, Büro für Baugrund + Gründung, Dörgemüller, Ewald, Projekt-Nr.: 180525, Oberholz, 05.01.2022

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 bepfanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

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

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde am Verfahren beteiligt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Es wurde eine Luftbildauswertung beauftragt. Nach Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurde im Plangebiet sowohl eine Oberflächen- als auch eine Tiefensondierung durchgeführt. Kampfmittel wurden dabei nicht gefunden, insofern bestehen hinsichtlich der Kampfmittel als auch im Bereich der Bohrpunkte keine Bedenken in Bezug auf Kampfmittel.

### **Kreisarchäologie**

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) 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).

## **2.7 Flächenbilanz**

	<b>Fläche in ha (gerundet)</b>	<b>Anteil</b>
Gewerbegebiet	0,85	rd. 96%
Straßenverkehrsfläche	0,04	rd. 4%
	<b>0,89</b>	<b>100 %</b>

## **2.8 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

Im Rahmen der Planung wird auf eine bereits planungsrechtlich gesicherte Fläche zurückgegriffen. Aufgrund von Erweiterungsabsichten eines bestehenden Betriebes wird auf Flächen angrenzend an den bestehenden Standort zurückgegriffen.

Bei Verzicht auf diese 5. Änderung könnten die Erweiterungen nicht erfolgen. Der Planbereich könnte weiterhin nur anhand der bestehenden Festsetzungen genutzt werden.

## **2.9 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG**

---

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein bestehendes Gewerbegebiet. Per Festsetzung wird ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, 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 erfolgen kann.

## **3.0 Umweltbelange**

---

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht abgesehen.

### Bestand

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2008. Festgesetzt ist Gewerbegebiet GE mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und 2 Vollgeschossen.

Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden weitestgehend beibehalten. Durch den Entfall des bis dato festgesetzten Wendehammers zugunsten von Baufläche kommt es aufgrund der möglichen vollständigen Versiegelbarkeit der Verkehrsfläche zu einer geringfügigen Entsiegelung.

Für die Beurteilung des Eingriffes sind somit gem. § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes ausschlaggebend.

Als Boden des gemäßigten Klimabereichs ist die mittlere Podsolerde, die hier vorkommt, klassifiziert, d. h. vorwiegend sandiger Boden des kühlgemäßigten humiden bis stark humiden Klimabereichs mit intensiver Durchfeuchtung des Bodens. Die natürliche Vegetation dieses Bodens ist ein Eichen-Kiefern-Birken Mischwald und Zwergsträucher.

Der sandige Boden hat eine geringe bis mittlere Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine geringe Nährstoffnachlieferung und ein mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe.

Als faunistischer Lebensraum ist das Plangebiet in erster Linie für siedlungsgewöhnte, weniger störungsempfindliche Arten geeignet. Angaben zu schützenswerten Arten/ besonders geschützten Arten liegen nicht vor; besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Die Fläche des Plangebietes – im Zusammenhang mit den angrenzenden Bauflächen – hat keine kleinklimatische Funktion für den Ort.

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Planung

Mit der 5. Änderung wird keine weitere Versiegelung planerisch vorbereitet. Damit ist gem. § 1a BauGB kein Ausgleich notwendig.

Umweltauswirkungen

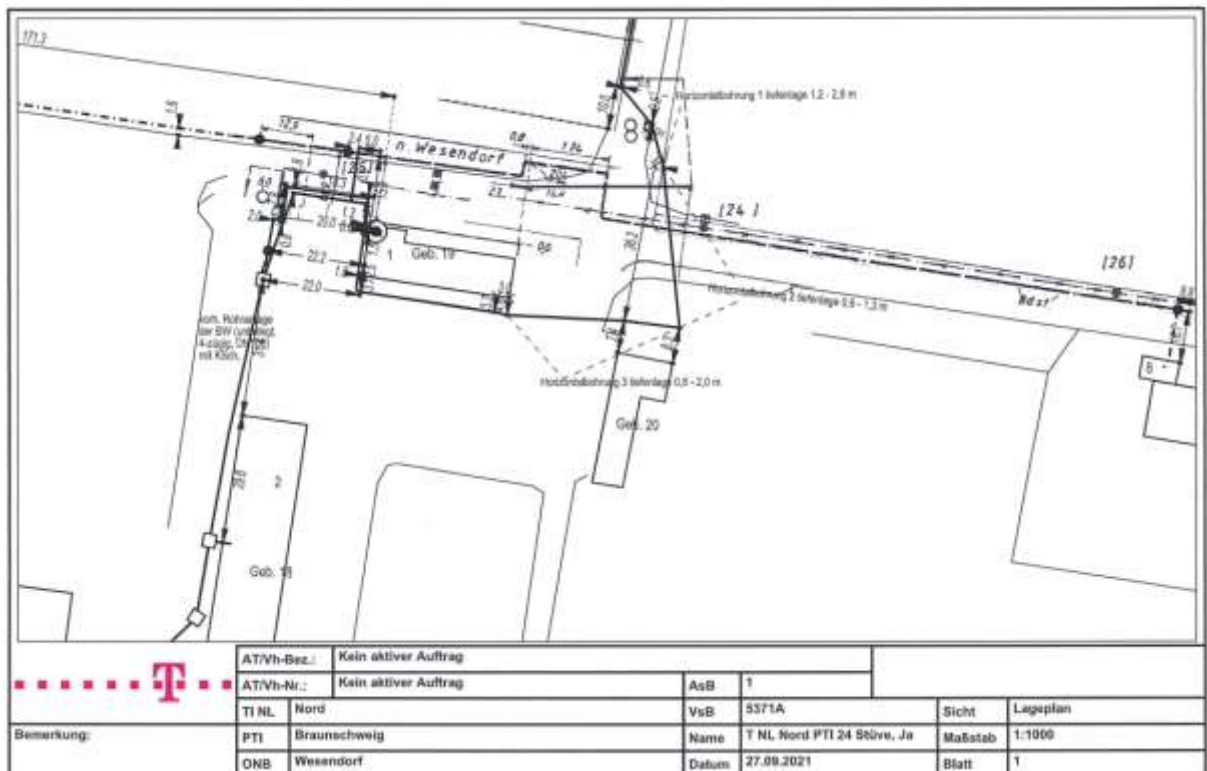
Durch die Beibehaltung des Maßes der Nutzung entsteht keine Veränderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Hammersteinpark". Daher ist kein Ausgleich erforderlich.

**4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH**, Braunschweig gibt am 29.09.2021 folgende Stellungnahme ab:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.



Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover** schreibt in seiner Stellungnahme vom 26.10.2021:

### **Nachbergbau**

#### Nachbergbau Themengebiet Historische Bergrechtsgebiete

Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach § 149 ff. Bundesberggesetz angegeben.

#### Historisches Bergrechtsgebiete

Preußisches Allgemeines Berggesetz, Königreich Hannover:

Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.

Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Amtsgerichten (Grundbuchämtern) im Grundbuch oder im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet möglicherweise notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Amtsgerichten zu erfragen.

#### Nachbergbau Themengebiet Bergbauberechtigungen

Den aktuellen Stand zu vorhandenen Bergbauberechtigungen und weitere Themen können Sie dem NIBIS Kartenserver entnehmen: [NIBIS Kartenserver](#).

#### Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau

Laut den hier vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.

## **5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

### **- Frühzeitige Bürgerbeteiligung Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.



---

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

### **- Öffentliche Auslegungen**

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 20.09.2021 bis 27.10.2021 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.09.2020 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.

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

---

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

### **7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich.

### **8.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 20.09.2021 bis 27.10.2021 öffentlich ausgelegt.

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

Wesendorf, den .....

.....

(Bürgermeister)