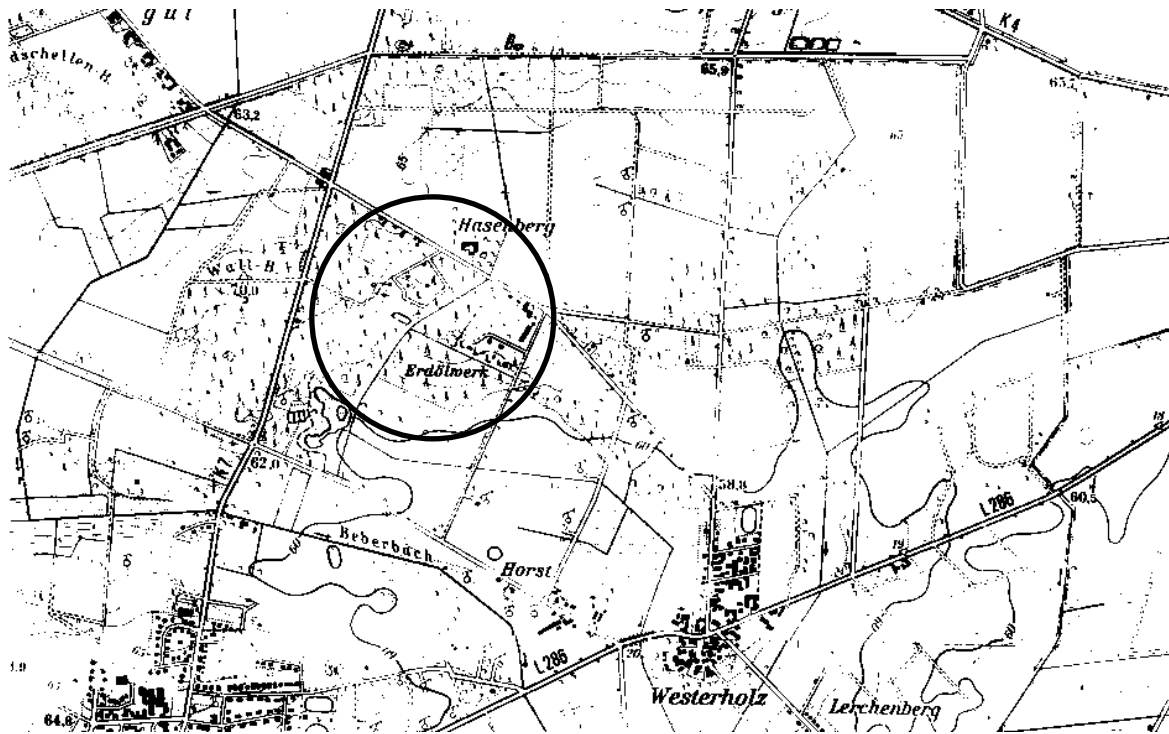


Begründung zum Bebauungsplan "Hasenberg Neu"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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



Stand: § 10 (1) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Allgemeines	3
1.1 Lage im Raum, Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	4
2.0 Planinhalt / Begründung	5
2.1 Baugebiete	5
2.2 Grünflächen	7
2.3 Boden	8
2.4 Ver- und Entsorgung	11
2.5 Brandschutz	11
2.6 Immissionsschutz	11
3.0 Umweltbericht	12
3.1 Einleitung	12
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	12
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	13
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	13
3.2.1 Schutzgüter	13
3.2.2 Entwicklungsprognose	19
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	19
3.2.4 Wechselwirkungen	20
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	21
3.3 Zusatzangaben	21
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	21
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	21
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22
4.0 Eingriffsbilanzierung	24
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	25
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	25
7.0 Zusammenfassende Erklärung	26
7.1 Planungsziel	26
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	26
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	27
9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	28
9.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen	28
10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	28
11.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen	28
12.0 Verfahrensvermerk	28

1.0 Allgemeines

1.1 Lage im Raum, Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluss an die Bundesstraße B 4 (Lüneburg - Uelzen - Gifhorn), die durch die Samtgemeinde verläuft, in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Ein Eisenbahnhaltepunkt besteht in Wahrenholz.

Die Ortslage Wesendorf hat z. Zt. rd. 5.000 Einwohner.

Die Samtgemeinde Wesendorf liegt nach raumordnerischen Vorgaben im ländlich strukturierten Raum. Hier ist gem. RROP ¹⁾ die Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht zu gestalten und weiterzuentwickeln.

Wesendorf ist als Grundzentrum festgelegt, somit besitzt der Ort die Funktion zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs bereitzustellen.

Die Fläche des Bebauungsplans ist im RROP als vorhandener Siedlungsbereich erfasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hasenberg Neu" erstreckt sich über den rechtskräftigen Bebauungsplans "Hasenberg I", 1. – 6. Änderung und erfasst darüber hinaus bebaute Grundstücke entlang der Gemeindestraße "Hasenberg", um diese planungsrechtlich abzusichern.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt. Im Zuge der 30. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Fläche in eine Wohnbaufläche geändert, die bisher als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" dargestellt war. Die 30. Änderung ist am 29.10.2010 in Kraft getreten. Die Bebauung in einer Bautiefe entlang der Gemeindestraße G 6 Hasenberg ist ebenso wie das gegenüberliegende Gehöft als gemischte Baufläche dargestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Hasenberg I" wird neu überplant.

Der Urplan ist am 05.08.1981 in Kraft getreten. Er erfasst die nördlich der Gemeindeverbindungsstraße gelegene landwirtschaftliche Hofstelle als Dorfgebiet (MD). Die Bebauung in einer Bautiefe südlich der Straße "Hasenberg" ist als eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt. Das Wochenendhausgebiet setzt auf privaten Grünflächen Baufenster als Sondergebiet "Wochenendhaus" in einer durchschnittlichen Größe von rd. 225 m² fest. Das eine Wochenendhaus darf in einer Größe von 60 m² und 10 m² für einen Freisitz betragen.

Die 1. Änderung betrifft noch das gesamte Plangebiet. Hier wurde eine größere Anzahl von Wochenendhausparzellen ermöglicht. Am 31.03.1989 wurde der Plan rechtswirksam.

¹⁾ RROP 2008

Die 2. Änderung ist ursprünglich in der Gesamtfläche überarbeitet worden. Zum Teil sind Grundstücksaufteilungen geändert worden. Es wurde die Errichtung von größeren Wochenendhäusern ermöglicht. Im Zuge der 2. Änderung ist eine Gefährdungsabschätzung für die ehemalige DEA-Bohrschlamm-Deponie westlich an das Plangebiet angrenzend erstellt worden. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wurde der Teilbereich westlich des Dachsweges vom Antrag auf Genehmigung ausgenommen. Außerdem wurden im östlichen Plangeltungsbereich Flächen vom Antrag auf Genehmigung ausgenommen aufgrund des dort entstandenen Erlenbruchs.

Die 3. Änderung umfasst die Bebauung entlang der Straße Hasenberg und das nördlich angrenzende Gehöft. Hier wurde ein eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt. Der Plan ist seit dem 31.03.1998 rechtskräftig.

Die 4. Änderung umfasst die Flächen westlich des Dachsweges. Hier wurden 3 Bauplätze für Wochenendhäuser unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens geschaffen. Der Plan ist am 31.01.1997 in Kraft getreten.

Die 5. Änderung umfasst zwei Parzellen im Wochenendhausgebiet. Hier wird ein Reines Wohngebiet für 2 Häuser festgesetzt, um soziale Härten zu vermeiden. Der Plan ist am 29.10.1999 in Kraft getreten.

Mit der 6. Änderung wurden die drei nordwestlichsten Wochenendhausparzellen westlich des Dachsweges als allgemeines Wohngebiet überplant. Dabei wurde die Hinterliegerparzelle des vormals festgesetzten Wochenendhausgebietes aufgegeben zugunsten einer höheren Ausnutzung der zwei direkt über den Dachsweg erschlossenen Grundstücke. Gleichzeitig wurde im Osten des Plangeltungsbereichs ein Haus auf einem Grundstück abgesichert, dessen Baugenehmigung auf der Grundlage der 1. Änderung erfolgte. Parallel war die 2. Änderung im Verfahren mit einer geänderten Grundstücksaufteilung. Da bei der 2. Änderung Flächen von der Genehmigung ausgenommen worden sind und die Grenze der Ausnahme genau über das Grundstück verlief.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans "Hasenberg I" wird erforderlich, um das Wochenendhausgebiet einheitlich auf ein allgemeines Wohngebiet umzustellen. Gleichzeitig wird für den Bestand des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) die Baugrenze nach Süden erweitert, ohne jedoch die Grundflächenzahl zu verändern. Neu aufgenommen in dieses sind im Westen ein Grundstück sowie fünf Grundstücke nach Osten. Diese sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche erfasst.

2.0 Planinhalt / Begründung

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Anlass der Planung ist die über mittlerweile 6 Teil-Änderungen des Bebauungsplans erfolgten Planungen neu zusammenzufassen und das in weiten Teilen bereits verfestigte Wohnen planungsrechtlich abzusichern und gleichzeitig den Charakter des Gebietes mit der stärkeren Durchgrünung aufrechtzuerhalten.

Seinerzeit wurde für das Wochenendhausgebiet mit der 4. Änderung die Errichtung eines eingeschossigen Einzelhauses mit einer Grundfläche von maximal 100 m² zuzüglich 15 m² für einen Freisitz ermöglicht. Die 100 m² sind mittlerweile durch die vorhandene Bebauung ausgeschöpft.

Da schon der Bestand und damit erst recht eine größere überbaubare Fläche über die festgelegten Größen der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) hinausgehen, wird die Ausweisung eines Baugebietes nötig.

Der Bebauungsplan setzt zusammenhängende Baufelder als allgemeines Wohngebiet (WA) fest, die sich in ihrer Lage und Ausrichtung an den ursprünglich festgesetzten Baufenstern des Sondergebietes "Wochenendhaus" orientieren.

Gegenüber dem Urplan und seinen Änderungen entfallen bei der Neuplanung vier ehemalige als überbaubar festgesetzte Flächen östlich des Fuchsrings, da sich hier ein feuchter Erlenbruch entwickelt hat. Davon waren die drei südlichen Grundstücke bereits von der Genehmigung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans ausgenommen, da aber nie eine nachfolgende Änderung der Flächen rechtskräftig wurde, gelten hier die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Bei der Festsetzung des WA wurde berücksichtigt, dass die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes vom Wochenendhausgebiet ausgehend geschehen ist, d. h. es wurden Nutzungen mit größerem Ziel- und Quellverkehr wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, da diese erfahrungsgemäß auch mit höheren Lärmemissionen einhergehen. Aus dem gleichen Grund sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bis auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Da einige Häuser auch weiterhin von den Eigentümern als Wochenendhaus genutzt werden und diese bei Nichtanwesenheit weitervermietet werden können, sollen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans keine wirtschaftlichen Härten entstehen. Die Anlage eines größeren Beherbergungsbauwerkes (Hotel) kann über die festgesetzte Grundflächenzahl im Verhältnis zur überbaubaren Fläche ausgeschlossen werden.

Die überbaubaren Flächen werden von ehemals rd. 225 – 250 m² auf rd. 400 m² pro Grundstück vergrößert, so dass mit einer Grundflächenzahl von 0,3 zukünftig eine Überbauung durch das Hauptgebäude von ca. 120 m² Grundfläche zzgl. 20 m² für einen überdachten Freisitz per Festsetzung ermöglicht wird. Damit wird die zurzeit in großen Teilen vorhandene Bebauung, die bei ca. 100 m² des Hauptgebäudes liegt, berücksichtigt und gleichzeitig eine angemessene Erweiterung der Gebäude für die Zukunft berücksichtigt, die einerseits dem festgesetzten dauerhaften Wohnen Rechnung trägt und andererseits den hier besonderen Charakter des Wohnens, der sich

aus dem ursprünglich festgesetzten Wochenendhausgebiet herausgebildet hat, wahr.

Daher wird auch die Mindestgrundstücksgröße von 600 m² aus dem Urplan beibehalten, um zu kleinteilige Grundstückszuschnitte, auf denen die Bebauung in den Vordergrund tritt, zu vermeiden. Zurzeit besteht durch die großzügigen Grundstückszuschnitte der Eindruck von weitläufigen, begrünten Grundstücken mit Altbaumbestand und partieller Bebauung, die sich in die dort typische Heidelandschaft einfügen. Die Höhe der Gebäude wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Mit dem Ausbau des Dachgeschosses wird eine ausreichend große Bebauung ermöglicht, so dass auch für Familien genügend Wohnraum entstehen kann.

Um die in großen Teilen auf den Grundstücken noch erhaltene natürliche Vegetation meist aus Kiefern, Eichen und die dazugehörigen Sträucher, die den Charakter des Baugebietes prägen, zu erhalten, wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer zulässigen Überschreitung von 40 % auf den überbaubaren Flächen errichtet werden sollen. Zusätzlich dürfen auf den überbaubaren Flächen die um 5 m² auf 20 m² vergrößerten überdachten Freisitze errichtet werden. Durch die Bündelung der Überbauung sollen die privaten Grünflächen der Grundstücke von Bebauung freigehalten und der natürliche Bewuchs erhalten werden. Die privaten Grünflächen können mit max. 12 m², was 10 % der möglichen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO entspricht, durch Nebenanlagen überbaut werden. Insgesamt wird mit den zulässigen Garagen, Carports und Nebenanlagen von 40 % (rd. 48 m²), auf den überbaubaren Flächen und den Nebenanlagen von 10 % (rd. 12 m²) auf den privaten Grünflächen die zulässige mögliche Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 um 50 % (das entspricht 60 m²) erreicht. Zusätzlich dazu kann auf den überbaubaren Flächen ein Freisitz von 20m² errichtet werden.

- Eingeschränktes Dorfgebiet (MDe)

Südlich der Gemeindestraße Hasenberg ist in einer Bautiefe ein eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt, da auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine landwirtschaftliche Hofstelle liegt. Diese wurde im Urplan "Hasenberg I" erfasst und ist somit nicht im Geltungsbereich der Neuplanung aufgenommen worden.

Durch das eingeschränkte Dorfgebiet südlich der Hofstelle ist einerseits das Rücksichtsgebot auf den landwirtschaftlichen Betrieb einschließlich seiner Entwicklungsmöglichkeiten gewahrt, andererseits wird durch den Ausschluss stark emittierender Nutzung ein verträglicher Übergang zu dem südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet geschaffen. Nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe sind aber gegenüber dem Urplan nun zugelassen, um die Entwicklung im Dorfgebiet nicht zu stark einzuschränken. Zudem ist der Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes gegenüber der vorherigen Festsetzung um 5 dB(A) geringer.

Bis zum östlichen Brandschutzstreifen und bis auf das westlichste Grundstück des Plangeltungsbereichs ist das Dorfgebiet aus dem Urplan übernommen. Lediglich die Baugrenze wurde durchgehend auf 3 m zur Dorfgebietsgrenze verschoben, um den verfestigten Bestand in die überbaren Flächen zu integrieren. Eine Erhöhung der Versiegelung auf den Baugrundstücken ist mit dem Beibehalten der Grundflächenzahl von 0,4 nicht möglich, nur eine flexiblere Ausnutzung der Grundstücke.

Das westliche bebaute Grundstück am Hasenberg wird ebenso wie die östlich des Brandschutzstreifens (der bis an die Straße reicht) gelegene Bebauung mit erfasst und planungsrechtlich abgesichert. Die Flächen sind schon seit längerem im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, so dass jetzt über die Erfassung im Bebauungsplan Planungssicherheit hergestellt wird. Dabei handelt es sich

größtenteils um die Erfassung von Wohnbebauung. Lediglich ganz im östlichen Plangeltungsbereich wird die Einrichtung einer freien Glaubensgemeinschaft erfasst. Diese subsumiert sich unter den im Dorfgebiet zulässigen kirchlichen Einrichtungen. Für die Flächen wird auch die Festsetzung des eingeschränkten Dorfgebietes festgesetzt, da gemäß Flächennutzungsplan südlich gewerbliche Bauflächen angrenzen, die die Flächen der Nachfolgenutzungen des ehemaligen Erdölförderungsbetriebes erfassen und so ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen gewahrt wird.

2.2 Grünflächen

- Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen festgesetzt, auf denen der vorhandene Baumbestand erhalten bzw. durch Anpflanzung artgerechter Gehölze der prägende Charakter des Gebietes erhalten bleibt, der durch eine Vegetation der sandigen Böden der Südheide geprägt ist, in den Einzelhäuser eingestellt sind.

In den privaten Grünflächen sind nur Bebauungen mit Nebenanlagen von max. 12 m² gesamt zulässig, Überfahrten zu Garagen und Carports sowie Freisitze in den Grünflächen sind versickerungsoffen zu gestalten. Die Bebauung wird auf die überbaubaren Flächen konzentriert, um den Naturhaushalt so wenig wie möglich zu belasten.

- Öffentliche Grünflächen

Der Feuerlöschteich im Süden des Plangeltungsbereiches hat sich gemäß dem vorliegenden Unterhaltungskonzept für den Feuerlöschteich südlich Hasenberg²⁾ im Laufe der Zeit zu einem naturnahen Kleingewässer entwickelt und erfüllt damit den Schutzatbestand gem. § 30 BNatSchG. Daher wird der Teich mit seinen Randbereichen neu als Biotop im Bebauungsplan dargestellt.

Im Südosten des Plangeltungsbereiches östlich des Fuchsrings haben sich seit der Aufstellung des Urplans Flächen mit Erlenbestand feuchter Standorte entwickelt. Diese Flächen waren bisher als Wochenendhausgrundstücke mit einliegenden Bauflächen dargestellt. Um eine zukünftige Bebauung zu vermeiden, werden die Flächen als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

- Brandschutzstreifen

Da das Plangebiet innerhalb von Waldflächen liegt, sind seinerzeit schon bei der Aufstellung des Urplans im Westen, Süden und Osten des Wochenendhausgebietes Brandschutzstreifen von 25 – 35 m Breite auf öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzt worden. Diese sind im Zuge der Planung nie angetastet worden und werden im Zuge der Neuaufstellung übernommen.

²⁾ alw Arbeitsgruppe Land & Wasser, Dr. Th. Kaiser, Am Amtshof 18, 29355 Beedenbostel (Landkreis Celle), August 2005

2.3 Boden

- Altlasten

Im Nordwesten außerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein ehemaliger Schlammteich der Deutschen Texaco-AG (inzwischen DEA). Es handelt sich um eine mit Erdmassen abgedeckte Deponie. Seit 1962 sind dort nach Auskunft des Bergamtes keine Bohrschlammbeinträge mehr verzeichnet. Am 13.05.1970 wurde die Zentralschlammgrube aus der bergaufsichtlichen Aufsicht entlassen. Gegenüber dem Grundwasser wurde ca. 1940 eine Dichtung mit Tonspülung angelegt. Im Jahr 1992 ist eine Gefährdungsabschätzung von dem Fachingenieurbüro Dr. Albrecht und Dr.-Ing. Suckow erstellt worden. Um hier Gefährdungen auszuschließen, sind Peilbrunnen eingebracht worden.

Zur Vorbeugung einer Gefährdung über das Grundwasser wird die Grundwassernutzung grundsätzlich gem. textlicher Festsetzung Ziff. 5 ausgeschlossen.

Im Plangeltungsbereich haben im Laufe des 2. Weltkrieges Bombardierungen stattgefunden, die im Plan gekennzeichnet sind. Daher ist mit Bombenblindgängern zu rechnen, von denen eine Gefahr ausgeht. Aus Sicherheitsgründen wird vom Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Überprüfung durch Sondierung empfohlen. Für eine solche Gefahrenforschungsmäßnahme ist die Gefahrenabwehrbehörde zuständig. Für diese Arbeiten ist eine geeignete Fachfirma zu beauftragen.

Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Bundespolizeidirektion Hannover zu benachrichtigen.

- Zusammenfassung der Gefährdungsabschätzung ³⁾

"Zwischen 1944 und 1962 hat die RWE-DEA im Ortsteil Hasenberg der Gemeinde Wesendorf ein Absetzbecken für Bohrschlamm unterhalten. Der deponierte Bohrschlamm ist bei Erdölbohrungen angefallen und mit Rohöl verunreinigt. 1970 wurde der Bohrschlamm mit einer ca. 1 m dicken Sandlage überschüttet und die ehemaligen Randwälle weitgehend eingeebnet.

Die Altablagerung liegt geologisch auf geringmächtigen grundwasserführenden Sanden und Kiesen. Diese bilden ein oberes Grundwasserstockwerk. Der unterlagernde Geschiebelehm und Geschiebemergel stellt die schwer durchlässige Sohle dieses Stockwerkes dar. Darunter folgt ein weiteres (unteres) Grundwasserstockwerk, dessen Ausdehnung und Mächtigkeit bisher nicht bekannt ist. Der mit Rohöl verunreinigte Bohrschlamm liegt oberhalb des Grundwasserspiegels des oberen Stockwerkes.

Im Bohrschlamm und in der Sandabdeckung von ca. 1,0 m Mächtigkeit wurden Kohlenwasserstoffgehalte zwischen 750 und 12.000 mg/ kg TS ermittelt. Weitere Verunreinigungen werden durch Nickel und vor allem Bariumverbindungen (Schwerspat) hervorgerufen.

Eine Abdichtung der Deponiesohle (Basisabdichtung) ist nicht vorhanden. Die Sandabdeckung des Bohrschlammes entspricht ebenfalls nicht den Anforderungen, die heute an eine Oberflächenabdichtung gestellt werden.

³⁾ Ingenieurbüro Dipl.-Geol. Dr. Albrecht und Dr.-Ing. Suckow, Vorläufige Gefährdungsabschätzung für die ehemalige DEA-Bohrschlamm-Deponie bei Wesendorf im Ortsteil Hasenberg – 1. Abschnitt der Orientierungsuntersuchung, Phase III A des Altlastenprogramms, Projekt-Nr. 965.91 vom 26.02.1992

Ein Schadstoffaustrag findet über die Gefährdungspfade Sickerwasser, Grundwasser, Boden und Bodenluft in wahrscheinlich nur geringem Umfang statt.

Es ist zu erwarten, dass das Grundwasser durch einen Schadstoffeintrag aus der Bohrschlamm-Deponie verunreinigt wird.

Um eine abschließende Gefährdungsabschätzung für die DEA-Bohrschlamm-Deponie vornehmen zu können, sind in einem zweiten Untersuchungsabschnitt der Orientierungsuntersuchung (Phase III A i. S. des Altlastenprogrammes) weitere Aufschlüsse herzustellen und Bodenproben zu entnehmen, Grundwasserbeobachtungsrohre einzurichten und chemische Grundwasser- sowie Bodenanalysen durchzuführen.

Es werden Empfehlungen für erste Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen gegeben."

- Folgerungen und Empfehlungen

Von der Bohrschlamm-Deponie geht in ihrem jetzigen Zustand keine akute, unmittelbare Gefährdung für die Anwohner bzw. das Planungsgebiet aus.

Sofortmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Abgrabungen – auch unbefugter Art – sind innerhalb der Umgrenzung der abgedeckten Bohrschlamm-Deponie zu vermeiden.

Zu diesem Zweck ist die Bohrschlamm-Deponie gegen unbefugtes Betreten zu sichern. Es empfiehlt sich, die Altablagerung unter Einbeziehung eines Sicherheitsbereiches einzuzäunen und entsprechende Hinweisschilder anzubringen.

Westlich des Dachsweges sollten keine Wochenendhäuser errichtet werden.

Die Kohlenwasserstoffgehalte (im Wesentlichen Rohöl) liegen im Boden mit Konzentrationen zwischen 750 und 12.000 mg/ kg TS z. T. weit über dem "C-Wert" der Holland-Liste (5.000 mg/ kg TS). Auch für Barium wurde mit 1.900 mg/ kg) entspricht. Der festgestellte Nickel-Gehalt liegt knapp oberhalb des "B-Wertes" (100 mg/ kg).

Nach diesen Richtwerten zeigen die Schadstoffgehalte die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen an.

Von der Bohrschlamm-Deponie geht eine Gefährdung für das Grundwasser aus. Art und Umfang einer möglichen Grundwasserverunreinigung müssen demzufolge untersucht werden.

Zur näheren Abschätzung des Gefährdungspotentials schlagen wir vor, in einem 2. Untersuchungsabschnitt der Orientierungsuntersuchung (Phase III A), der bereits in die Detailuntersuchung (Phase III B) überleitet, folgende Maßnahmen zu ergreifen:

Im Umfeld der Altablagerung sind mindestens vier Grundwasserbeobachtungsrohre einzurichten. Es sind Grundwasserproben zu entnehmen und chemisch zu analysieren. Die Grundwasserstände sind regelmäßig zu messen und zu dokumentieren.

Ferner sind weitere Aufschlüsse herzustellen sowie Bodenproben zu entnehmen und chemisch zu analysieren.

Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse ist dann über weitere Verfahrensschritte zu befinden."

Mittlerweile ist der Bereich westlich des Dachsweges bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Der Plan wurde am 09.09.1996 dem Landkreis angezeigt und am 09.12.1996 genehmigt. Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind die zwei Grundstücke, die direkt an den Dachsweg angrenzen, be-

baut worden. Gleichzeitig wurden drei Probebrunnen für jährliche Grundwasseruntersuchungen angelegt. Seit 1996 ist nur noch eine Beprobung im 3-Jahres-Rhythmus vorzunehmen. Gleichzeitig werden die zu beprobenden Parameter begrenzt auf Kohlenwasserstoffindex, Bar, Barium und die Vor-Ort-Parameter (pH, elektrische Leitfähigkeit, Temperatur).

Die letzte Beprobung fand 2008 statt, dabei wurden für Barium Werte zwischen 39 und 83 µg/l, für Bar zwischen < 19 und 196 µg/l und für Kohlenwasserstoffe < 0,10 mg/l. Damit sind nach Landes-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA), die 2004 an die Bodenschutzverordnung angeglichen wurde, alle Werte unterhalb der Geringfügigkeitsschwellenwerte. Die Geringfügigkeitsschwelle (GFS) wird definiert als Konzentration, bei der trotz einer Erhöhung der Stoffgehalte gegenüber regionalen Hintergrundwerten keine relevanten ökologischen Wirkungen auftreten können und die Anforderungen der Trinkwasserverordnung oder entsprechend abgeleiteter Werte eingehalten werden.

Gemäß den Aussagen des Landkreises Gifhorn als Aufsichtsbehörde ist zur Sicherung der Bohrschlammdeponie die Grundwasserbeprobung bis auf weiteres durchzuführen.

- Bodenschutz

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 (5) Satz 2 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine bekannte Altlast. Jedoch direkt westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Bohrschlammdeponie. Im Plangebiet sind drei Grundwasserbrunnen dargestellt, die der regelmäßigen Überprüfung des Grundwassers dienen (s. auch Kapitel Altlasten). Der Wirkungsbereich der Bohrschlammdeponie ist im Altlastenkataster des Landkreises Gifhorn als Verdachtsfläche eingetragen. Es sind Bereiche im Plangebiet gekennzeichnet, in denen sich gem. des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Altmunition befinden kann.

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

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

2.4 Ver- und Entsorgung

Die bestehende Ver- und Entsorgung des Gebietes bleibt grundsätzlich bestehen.

Das Gebiet des Geltungsbereiches Hasenberg ist an das Stromnetz der LandE GmbH angeschlossen. Eine Gasversorgung besteht entlang der Straße "Hasenberg" und für einen Teil des Wohngebietes.

Der Dachsweg wird wie bisher mit Müllfahrzeugen über die Ringerschließung angefahren.

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

2.5 Brandschutz

Das allgemeine Wohngebiet ist aufgrund seiner Lage innerhalb von Waldflächen zu diesen mit einem 25 – 30 m breiten Brandschutzstreifen umgeben. Dieser ist im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Zeit wird die Löschwasserversorgung über den südlich im Plangebiet gelegenen Teich gesichert. Dieser ist einerseits gem. § 30 BNatSchG als Biotop gesichert.

Mit Schreiben vom 19.10.2005 erteilt der Landkreis Gifhorn die Ausnahmegenehmigung für Unterhaltungsmaßnahmen im besonders geschützten Biotop (Teich im südlichen Plangeltungsbereich) für die Sicherstellung der Funktion als Feuerlöschteich. Da die Unterhaltung jedoch sehr kostenintensiv ist, hat die Gemeinde den Beschluss gefasst, dass in zwei Jahren der Feuerlöschteich aufgegeben und ein Feuerlöschbrunnen errichtet wird.

Damit sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung in einem Abstand von max. 300,00 m von jedem Bauobjekt Bohrbrunnen gem. der DIN 14220 mit einer Wasserlieferung von mindestens 800 Ltr./ min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserbehälter gem. der DIN 14230 zu erstellen.

2.6 Immissionsschutz

Durch den landwirtschaftlichen Betrieb nördlich der Gemeindestraße Hasenberg kann es betriebsbedingt zu Stäuben, Gerüchen und Geräuschen kommen. Diese führen aber nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Funktion "Wohnen", zumal die direkt gegenüberliegenden Flächen als eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt sind.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Weißenberge und wird seit den 70-er Jahren als Wochenendhausgebiet genutzt.

Der Urplan (wirksam seit 1981) incl. der 1. – 6. Änderung (letzte Änderung wirksam seit 2009) mit seinen Festsetzungen wird bei der Beurteilung des Eingriffs in den Naturhaushalt zugrunde gelegt.

Die Fläche des Wochenendhausgebietes beträgt rd. 4,39 ha. Davon sind rd. 0,75 ha als überbaubare Flächen und rd. 2,98 ha als private Grünfläche festgesetzt, in die zuletzt 35 überbaubare Flächen mit rd. 225 - 250 m² eingefügt wurden. Auf diesen Flächen, die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet festgesetzt sind, war die Überbauung mit je einem Wochenendhaus mit einer Grundfläche von 100 m² zuzügl. eines überdachten Freisitzes mit 15 m² zulässig. Als öffentliche Grünfläche sind rd. 0,94 ha, als private Grünfläche (Brandschutzstreifen) rd. 1,72 ha, rd. 0,47 ha als Straßenverkehrsfläche und rd. 1,79 ha als eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wesendorf hat die Aufstellung des Bebauungsplan "Hasenberg Neu" beschlossen, um entsprechend der tatsächlichen Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung des festgesetzten Wochenendhausgebietes in ein Wohngebiet mit dauerhaftem Wohnen mit einhergehenden Erweiterungsabsichten bei der Bebauung zu schaffen. Gleichzeitig werden Flächen, die bisher nur im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche erfasst waren, als eingeschränktes Dorfgebiet – in Anlehnung an das bestehende eingeschränkte Dorfgebiet – neu mit aufgenommen. Innerhalb des aus dem Urplan übernommenen eingeschränkten Dorfgebiets wird die überbaubare Fläche vergrößert, ohne die GRZ hinaufzusetzen. Insofern wird bei gleichbleibender möglicher Versiegelung nur eine größere Flexibilität auf den Grundstücken ermöglicht.

Neu hinzugekommen ist die Festsetzung des bereits planerisch erfassten Feuerlöschteichs als Biotop. Des Weiteren entfallen vier bisher als Baugrund festgesetzte Grundstücke und werden als öffentliche Grünfläche erfasst, um den Erlenbestand der feuchten Standorte zu sichern.

Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von rd. 10,18 ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) rd. 1,39 ha
- Eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) rd. 3,12 ha
- Private Grünflächen rd. 2,06 ha
- Private Grünflächen – Brandschutzstreifen rd. 1,66 ha
- Öffentliche Grünflächen rd. 1,48 ha
- Straßenverkehrsflächen rd. 0,47 ha

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁴⁾
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁵⁾ ⁶⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁷⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ⁸⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf des rechtskräftigen Bebauungsplans mit seinen Änderungen und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG berücksichtigt.

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der rechtskräftige Bebauungsplan "Hasenberg I", 1. – 6. Änderung zugrunde gelegt (§ 1a (3) letzter Satz BauGB) und die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen diesen Festsetzungen gegenübergestellt.

Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, dass Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durchgeführt werden.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

3.2.1 Schutzgüter

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer hohen Bedeutung. Einzelziele und Maßnahmen werden in der Planung für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht benannt. Angrenzend ist eine Fläche benannt, die die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Naturschutzgebietes hat. Hierbei handelt es sich um einen Erlenbruchwald.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Plans wird ein verlandeter Teich mit seinen Uferzonen, der gem. des Unterhaltungskonzeptes für den Feuerlöschteich südlich Hasenberg von der Arbeitsgruppe Land & Wasser, Dr. Thomas Kaiser ⁹⁾ als Biotop gem. § 30 BNatSchG eingestuft und wird damit als dieses festgesetzt.

Das Kartenwerk (Map- Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz sowie die Karten "Für

⁴⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁵⁾ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁶⁾ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

⁷⁾ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁸⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

⁹⁾ Unterhaltungskonzept für den Feuerlöschteich südlich Hasenberg (Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn), Dr. Thomas Kaiser, Landschaftsarchitekt, Arbeitsmappe Land & Wasser, Beedenbostel, August 2005

den Naturschutz wertvolle Bereiche" geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig trifft für das Plangebiet die Festlegung "Siedlungsbereich". Naturraumbezogene Festlegungen werden für das Plangebiet nicht getroffen.

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Hasenberg I" setzt in seinen 6 Änderungen für den Bereich des rd. 7,06 m² großen Plangebietes 31 Sondergebiete sowie zwei allgemeine und zwei reine Wohngebiete mit einer Größe von insgesamt rd. 0,95 ha fest. Innerhalb dieser Gebiete wird eine Versiegelung von insgesamt rd. 0,47 ha festgesetzt. Die verbleibenden Flächen im Umfang von rd. 4,70 ha wurden als private Grünfläche, davon rd. 1,72 ha als Brandschutzstreifen festgesetzt.

Auf den öffentlichen Grünflächen wurde ein Löschteich mit seinen Randflächen auf öffentlichen Grünflächen von insgesamt rd. 0,94 ha gesichert. Darüber hinaus entfallen rd. 1,79 ha auf das eingeschränkte Dorfgebiet im Norden sowie rd. 0,47 ha auf Straßenverkehrsflächen.

Seltene, gefährdete oder stark gefährdete Tiere und Pflanzen kommen im gesamten Plangebiet und seinen angrenzenden Flächen, die teilweise auch bebaut sind, nicht vor.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant das gesamte Baugebiet des wirksamen Bebauungsplans und noch bisher i. R. der verbindlichen Bauleitplanung nicht erfasste Flächen mit rd. 10,18 ha als allgemeines Wohngebiet, reines Wohngebiet, eingeschränktes Dorfgebiet, Grünflächen, Wasserflächen und Straßenverkehrsflächen. Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO (rd. 1,39 ha)
Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dadurch wird unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Freisitzes (überdachte Terrasse) von 20 m² und einer maximalen Überschreitung um 40 % gem. § 19 BauNVO eine Versiegelung von rd. 0,55 ha planerisch vorbereitet.
- Eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) gem. § 5 BauNVO (rd. 3,12 ha)
Innerhalb des Dorfgebietes wird die GRZ von 0,4 aus dem Urplan übernommen. Dieses bedeutet für die bisher schon beplanten Flächen keine höhere Ausnutzung, sondern nur eine Flexibilisierung auf den Grundstücken. Die neu überplanten Flächen erhalten ebenfalls eine GRZ von 0,4. Damit wird mit der maximalen Überschreitung um 50 % gem. § 19 (4) BauNVO eine Versiegelung von rd. 1,87 ha möglich.
- Private Grünflächen mit zulässiger Versiegelung und Brandschutzstreifen (rd. 3,78 ha)
 - Innerhalb der privaten Grünflächen um das WA (rd. 2,06 ha) sind maximal 10 % (40 % der zulässigen Überschreitung auf den überbaubaren Flächen von insges. 50 % Überschreitung) Versiegelung möglich.
 - Für die neu zulässigen Versiegelungen getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen als Ausgleich von je angefangener 100 m² neu versiegelter Fläche 1 großkroniger Baum zu pflanzen ist.

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Der auf privater Grünfläche festgesetzte Brandschutzstreifen mit rd. 1,66 ha wird aus dem Urplan übernommen.
- Öffentliche Grünflächen (rd. 1,48 ha)
 - Mit einem auf rd. 0,36 ha verlandeten Teich, der mit seiner Uferzone als Biotope gem. § 30 BNatSchG erfasst ist
 - Östlich des Fuchsrings haben sich seit Aufstellung des Bebauungsplans Flächen mit Erlenbestand feuchter Standorte entwickelt (rd. 0,54 ha).
 - Der auf öffentlicher Grünfläche festgesetzte Brandschutzstreifen mit rd. 0,58 ha wird aus dem Urplan übernommen.
- Straßenverkehrsflächen (rd. 0,47 ha) (übernommene Festsetzungen)

Prognose für die Umweltauswirkungen:

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden später folgende Flächen entstehen:

- Die Erhöhung der Siedlungsfläche im WA mit einer zusätzlichen Versiegelung von max. 65 m² pro Grundstück und einem zusätzlichen Grundstück mit einer neu ermöglichten Versiegelung von insges. 300 m²
- Gehölze mit Lebensraumfunktionen für Arten der halboffenen Landschafts- und Gehölzbrüter auf den privaten Grundstücken
- Sicherung des hochwertigen Erlenbestands feuchter Standorte unter Aufgabe der hier bisher festgesetzten vier Bauplätze.

Es werden teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen vorgenommen, die durch Schaffung von Ersatzlebensraum kompensiert werden.

- Schutzgut Boden

Bestand:

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind aus den bisherigen Planungen aufgrund der realen und planerisch festgesetzten Bebauung bis in den Untergrund als überprägt zu werten.

Durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans besteht für die überbaubaren Flächen in großen Teilen eine zulässige Versiegelung. Die Freiflächen der Baugebiete werden als Grünflächen festgesetzt. Diese werden größtenteils extensiv genutzt.

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1: 50.000 durch einen grundwasserbeeinflussten Gley, örtlich Anmoorgley bestimmt. Als Bodenart dominieren Sande bis lehmige Sande, die eine geringe bis mittlere Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine geringe Nährstoffnachlieferung und ein mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Hasenberg I" setzt mit seinen sechs Änderungen für den Bereich des Plangebietes 35 Baugebiete mit einer Größe von insgesamt rd. 0,95 ha fest. Innerhalb dieser Gebiete wird eine Versiegelung von insgesamt rd. 0,47 ha festgesetzt. Im Dorfgebiet auf rd. 1,79 ha war bisher eine Versiegelung von 1,07 ha möglich. Die davon neu erfassten Flächen von rd. 1,33 ha sind im Bestand mit ca. 30 % Versiegelung durch Nebenanlagen und Freiflächen auf gesamt rd. 0,28 ha erfasst.

Der natürliche Boden ist nutzungsbedingt durch die Errichtung der vorhandenen baulichen Anlagen bzw. durch die planerisch vorbereiteten Bebauungen in Teilbereichen durch mineralische Substrate ersetzt worden. Die natürlichen Funktionen und Werte sind dort durch die Versiegelungen und Nutzungen stark überprägt worden. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt. Im Bereich der nicht überbauten Freiflächen sind die natürlichen Bodeneigenschaften wenig beeinträchtigt.

Westlich an das Plangebiet grenzend befindet sich eine Altlast. Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen Schlammteich mit Bohrschlammeinträgen aus der Erdölförderung. Die letzten Einträge erfolgten 1962. Akute, unmittelbare Gefährdungen für die Anwohner gehen laut Gutachter von der Deponie nicht aus. Durch Messungen wurden jedoch Verunreinigungen des Bodens festgestellt. Neben Kohlenwasserstoffe wurden Barium und Nickel festgestellt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der baulichen Anlagen und in der Nähe der Altlast als stark beeinträchtigt und im Bereich der nicht überbauten Freianlagen als wenig beeinträchtigt gewertet.

Planung:

Infolge der Festsetzungen werden auf rd. 0,64 ha neue Versiegelungen gegenüber dem Urplan planerisch vorbereitet. Die im Urplan festgesetzten Grünflächen werden größtenteils erhalten. Der Feuerlöschteich wird als Biotop gem. § 30 BNatSchG gesetzt.

Auf den privaten Grundstücken werden rd. 400 m² je Grundstück als überbaubare Fläche festgesetzt, dafür ist als Ausgleich je angefangene 100 m² neu versiegelter Fläche ein großkroniger, standortgerechter Baum zu pflanzen. Zusätzlich wird der Erlensbestand feuchter Standorte als öffentliche Grünfläche neu festgesetzt unter Aufgabe von vier Bauplätzen. Durch die gebündelte Festsetzung der Versiegelung auf den überbaubaren Flächen ist von einem Erhalt des wenig beeinträchtigten Bodens im Bereich der Grünflächen auszugehen.

Prognose:

Der natürliche Boden ist nutzungsbedingt durch die zusätzliche Errichtung baulicher Anlagen und aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen in Teilbereichen durch mineralische Substrate ersetzt worden. Die natürlichen Funktionen und Werte werden dort durch die Versiegelungen und Nutzungen stark überprägt. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften neu auf den Bauflächen auf rd. 0,64 ha stark überformt.

Für den Bereich der als Grünflächen genutzten Flächen sind die natürlichen Bodeneigenschaften auf rd. 6,45 ha als wenig beeinträchtigt zu bewerten.

Altlastenbelastung im Norden des Plangebietes wird weiterhin, wenn auch in größer werdenden Abständen, kontrolliert.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der baulichen Anlagen und in der Nähe der Altlast als stark beeinträchtigt und im Bereich der nicht überbauten Freianlagen als wenig beeinträchtigt gewertet.

- Schutzgut Wasser

Bestand:

Die Grundwassersituation ist unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen (Versiegelungen/ Brachland) und Bodenart (wenig bindiger Oberboden) durch den erhöhten Oberflächenabfluss beeinträchtigt.

Westlich an das Plangebiet grenzend befindet sich eine Altlast. Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen Schlammteich mit Bohrschlammeeinträgen aus der Erdölförderung. Die letzten Einträge erfolgten 1962. Akute, unmittelbare Gefährdungen für die Anwohner gehen laut Gutachter von der Deponie nicht aus. Durch Messungen wurden jedoch Verunreinigungen des Bodens festgestellt. Zur Vorbeugung von Beeinträchtigungen der Gesundheit der Anwohner über das Grundwasser, wurde die Nutzung des Grundwassers per textliche Festsetzung grundsätzlich ausgeschlossen. Zudem finden regelmäßige Grundwasserbeprobungen statt.

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

Oberflächengewässer sind im Plangebiet in Form des Feuerlöschteichs vorhanden.

Planung:

In Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine zusätzliche Versiegelung zum Urplan auf einer Fläche von rd. 0,64 ha planerisch vorbereitet. Die Festsetzungen des Löschteichs werden übernommen und darüber hinaus als Biotop festgesetzt. Hinzu werden 4 weitere Baugrundstücke herausgenommen, um den mittlerweile entstandenen Erlenbruchwald zu erhalten.

Prognose:

Durch die Planung werden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser für die Grundwassersituation und eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch Versiegelung auf rd. 0,64 ha durch Überbauung unter Berücksichtigung des Urplans neu vorbereitet. Die Kontamination des Grundwassers wird in größer werdenden Abständen weiterhin überprüft. Gleichzeitig werden hochwertige Flächen durch die Planung dem Naturhaushalt zugeführt bzw. erhalten, so dass sich keine weiteren Verschlechterungen für das Schutzgut Grundwasser ergeben. Für die Oberflächengewässer entstehen keine Auswirkungen durch die Planung.

- Schutzgut Mensch

Bei dem Schutzgut Mensch ist im wirksamen Plan von dem vorhandenen Zustand ausgegangen worden, d. h. es handelt sich um ein ruhiges Wohnumfeld, das aus einem der Erholung dienenden Wochenendhausgebiet entwickelt wurde. Die bestehende Wohn- und Erholungssituation wird durch die Planung nicht weiter beeinträchtigt. Der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene nördliche Teilbereich ist durch eine benachbarte Altlast (s. Boden und Wasser) als beeinträchtigt zu bewerten. Da nicht auszuschließen ist, dass die Schadstoffe über den Verzehr von selbst angebautem Obst und Gemüse in den menschlichen Organismus gelangen können, wird darauf hingewiesen, dass der Anbau von Nutzpflanzen auf den Grundstücken westlich des Dachweges zu unterlassen ist.

Planung:

Durch die Festsetzungen im Plan werden die großen zusammenhängenden Grünflächen auf den privaten Grundstücken, die mit ihrem Altbaumbestand den Gebietscharakter maßgeblich mitprägen erhalten. Neue Versiegelungen werden in geringem

Umfang zugelassen und die stärker emittierenden Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, ausgeschlossen. Die bestehende Wohn- und Erholungssituation wird durch die Planung nicht weiter beeinträchtigt. Gleichzeitig werden vier Grundstücke, auf denen sich ein Erlenbruch feuchter Standorte entwickelt hat, aus den überbaubaren Flächen herausgelöst und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Prognose:

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

- Schutzgut Klima/ Luft

Bestand:

Besondere klimatische Funktionen gehen von dem Bestand nicht aus. Es gilt für das Plangebiet das Klima bebauter Ortslagen, allerdings mit einem hohen Anteil an unbebauten, mit Gehölzen bestandenen Flächen. 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 in einem verhältnismäßig geringen Umfang ermöglicht, d. h. der Anteil an wärmespeichernden Oberflächen wird geringfügig erhöht. Das Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich nicht wesentlich verändern. Darüber hinaus werden Eingrünungsmaßnahmen und Grünflächen großflächig aus dem Urplan übernommen bzw. werden auf den Grundstücken Ausgleichspflanzungen im Verhältnis zur Neuversiegelung festgesetzt.

Des Weiteren werden 4 Grundstücke aus den überbaubaren Flächen herausgelöst, da sich auf diesen Flächen ein Erlenbruch feuchter Standorte entwickelt hat.

Prognose für die Umwelt:

Aufgrund der Art des Vorhabens ist für die Ortslage ein klimaökologischer Belastungsraum nicht zu erwarten. Durch die Planung ist für das Schutzgut Luft/ Klima keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

- Schutzgut Landschaft

Bestand:

Das Landschaftsbild ist aufgrund des hohen Baumbestandes und die integrierte Lage in den Waldbestand am Hasenberg gut in das Landschaftsbild eingebunden. Auch innerhalb des Plangebietes prägt der Baumbestand den Gebietscharakter, in dem die Bebauung untergeordnet in Erscheinung tritt. Im Plangebiet auf den Einzelgrundstücken sind naturnahe wie naturfernere Biotoptypen vorhanden, wobei die naturnahen Biotoptypen überwiegen.

Ein besonderer Schutzbedarf besteht für einen Feuerlöschteich im Süden des Planungsbereiches und für den sich mittlerweile entwickelten Erlenbruch. Das Landschaftsbild wird als gering beeinträchtigt bewertet.

Planung:

Durch die Planung werden weitestgehend die Festsetzungen des wirksamen Plans übernommen. Auf den größeren überbaubaren Flächen wird eine geringfügig höhere Versiegelung pro Grundstück zulässig. Die Bebauung soll wie bisher auf den über-

baubaren Flächen zusammengefasst werden, für das umgebende Grundstück wird die Festsetzung der privaten Grünfläche beibehalten, so dass der Charakter des Baugebietes beibehalten wird.

Des Weiteren werden 4 Grundstücke aus den überbaubaren Flächen herausgelöst, da sich auf diesen Flächen ein Erlenbruch feuchter Standorte entwickelt hat.

Das Biotop im Süden des Plangeltungsbereiches wird planerisch abgesichert. Die Bewertung des Urplans für das Schutzgut Landschaft wird als wenig beeinträchtigt beibehalten.

Prognose:

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind die Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung des Bestandes des Urplans als nicht erheblich bewertet.

- Schutzgut Bau- und Kulturdenkmale

Es sind weder Bau- oder Kulturdenkmale noch Landschaftsteile oder Formationen mit historischem Wert in der näheren Umgebung vorhanden.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Innerhalb der Änderungsbereiche wären bei Realisierung des Bebauungsplans für eine geringe, zusätzlich zu versiegelnde Fläche Auswirkungen auf die Schutzgüter Bo-den und Wasser zu erwarten.

Gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand Alt – Neu wird der Anteil der Flächen, die versiegelt werden können, geringfügig erhöht.

Für die Schutzgüter Luft, Klima und Landschaft und Landschaftsbild werden keine wesentlichen Änderungen planungsrechtlich vorbereitet.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind die Auswirkungen der neuen Planung gegenüber dem rechtskräftigen Plan nicht erheblich aufgrund der geringfügigen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten.

Für das Schutzgut Mensch sind die Auswirkungen der Planung nicht erheblich.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung:

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

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

- Kompensation:

Wertvolle Biotoptypen oder Landschaftsbereiche werden durch die Planung nicht beansprucht. Es handelt sich um eine geringfügige Verdichtung zum Urplan, dieses entspricht dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Beeinträchtigungen ist innerhalb des Plangebietes möglich (siehe 4.0 Bilanzierung).

b) Bodenschutz und Grundwasser

Die geringfügige Verdichtung gegenüber dem Urplan ist im Sinne des Bodenschutzes nachhaltig. Neue Infrastruktur und Erschließungsmaßnahmen können vermieden werden.

Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu hinzukommende, geringfügige Versiegelung erfolgt im Plangebiet.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Aufgrund der Belastung des Grundwassers durch die benachbarte Altlast werden in regelmäßigen Abständen Grundwasserproben aus den Probebrunnen entnommen. Mittlerweile sind die Abstände zwischen den Beprobungen vergrößert worden.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage bzw. bei der Realisierung Rechnung zu tragen.

c) Schutzgut Mensch

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

d) Kultur- und Sachgüter

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

3.2.4 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Wechselbeziehungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind, bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern:

Boden – Wasser: In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes. (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Tiere und Pflanzen – Landschaft: Die Qualität des Landschaftsbildes steht oftmals im Wechselspiel mit der Naturnähe des Raums. Bereiche mit naturnahen Strukturen beeinflussen die Bewertung des Landschaftsbildes positiv (Gehölzbiotope – Landschaftsbild).

Mensch – Landschaft: Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf.

Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/Naherholung einerseits, zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Ortsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Sicherung des dauerhaften Wohnens in einem bisher als Wochenendhausgebiet festgesetzten bereits baulich verfestigten Bereich handelt, bestehen keine Planungsalternativen.

Gleiches gilt für die Flächen des eingeschränkten Dorfgebietes.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Planungen (RRÖP für den Großraum Braunschweig, LRP für den Landkreis Gifhorn, Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Wesendorf) ausgewertet und eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt.

Die Eingriffsbilanzierung wurde unter Anwendung des Niedersächsische Städtetagmodells ermittelt. Im Ergebnis wurden Festsetzungen im Bebauungsplan zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt [§ 4 (3) BauGB], bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Gemeindeentwicklungsplanung einfließen lassen.

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bezieht sich auf die betroffenen Schutzgüter wie folgt:

Schutzgut	Umweltauswirkung	Indikator	Information der Behörden
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Überbauung • Altlasten 	<ul style="list-style-type: none"> • Beschwerden • Anzeige von Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht) 	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsbegehung • Überwachung durch Umweltbehörden
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern 	<ul style="list-style-type: none"> • Augenschein • Messergebnisse 	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsbegehung • Regelmäßige Überwachung durch Wasserbehörden in Umsetzung der WRRL
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes 	<ul style="list-style-type: none"> • Abweichung von Sichtbildanalysen, Simulationen 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wesendorf stellt den vorliegenden Bebauungsplan auf, um das dauerhafte Wohnen, das sich im Wochenendhausgebiet verfestigt hat, planungsrechtlich abzusichern. Gleichzeitig werden entlang der Straße Hasenberg bestehende Bebauungen, die im Flächennutzungsplan bereits dargestellt sind, mit in die Planung aufgenommen. Innerhalb des bereits im Urplan festgesetzten eingeschränkten Dorfgebietes wurde durch Verschiebung der Baugrenzen die überbaubare Fläche vergrößert, ohne das Maß der Nutzung zu ändern. Hierbei geht es nur um eine flexiblere Ausnutzung der Grundstücke.

Um dem dauerhaften Wohnen Rechnung zu tragen, ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 auf durchschnittlich 400 m² großen Grundstücken festgesetzt worden. Damit erfolgt eine Erhöhung der Überbauung von ehemals 100 m² auf ca. 120 m² für die Hauptgebäude, so dass unter Beibehaltung der eingeschossigen Bauweise mit der Nutzung des Dachraums auf rd. 200 m² anrechenbarer Wohnraum geschaffen wird. Gleichzeitig wird auf den überbaubaren Flächen eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von insgesamt 40 % zulässig. Hierzu kommt die Fläche des überdachten Freisitzes, die gegenüber dem Urplan von 15 m² auf 20 m² erhöht wurde. Da sich im Bestand bereits in den privaten Grünflächen Nebenanlagen verfestigt haben, wird diesem mit 12 m² zulässiger Versiegelung (10 % Überschreitung) durch Nebenanlagen, die für die Gartennutzung typisch sind, Rechnung getragen. So wird insgesamt auf den Grundstücken die Überschreitung der GRZ um 50 % ermöglicht, die eine Neuversiegelung durch Nebenanlagen inkl. der Vergrößerung des Freisitzes um 5 m² etc. um max. 65 m² ermöglicht.

So wird durch die Neuplanung pro Grundstück eine Neuversiegelung von durchschnittlich max. 85 m² ermöglicht.

Dafür werden einzelne Baugrundstücke im Osten des Plangebietes, auf denen sich ein Erlenbruchwald entwickelt hat, aus den überbaubaren Flächen herausgenommen. Auf den privaten Grundstücken wird eine Anpflanzungsfestsetzung getroffen, die den Erhalt einer Mindestbepflanzung mit artgerechten Bäumen regelt, um den Charakter des Gebietes zu erhalten.

Somit wird in dem Plangebiet von insgesamt rd. 10,18 ha eine Neuversiegelung von rd. 0,64 ha gegenüber dem Urplan ermöglicht.

Straßenverkehrs- und Wasserflächen, öffentliche Grünflächen sowie Anpflanzungsfestsetzungen auf den privaten Grundstücken werden aus dem Urplan übernommen. Neu hinzu kommt die Festsetzung von rd. 0,36 ha Löschteich, der mittlerweile als Biotop gem. § 30 BNatSchG erfasst ist.

Gemäß § 2 (4) BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass die Umwandlung des Wochenendhausgebietes in ein allgemeines Wohngebiet geringe Einflüsse durch Versiegelung, Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften vorbereitet.

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft/ Klima werden nicht vorbereitet, da die zusammenhängenden großflächigen privaten wie öffentlichen Grünflächen weitestgehend erhalten bzw. auf vier Baugrundstücken neu geschaffen werden. Zusätzlich zu den Grünflächen werden auch die Anpflanzungsfestsetzungen beibehalten, die die Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft regeln. Insofern entstehen keine Eingriffe in das Landschaftsbild.

Beeinträchtigungen des Menschen und von Kultur- und Sachgütern konnten nicht ermittelt werden.

Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen bestehen durch die westlich angrenzende Bohrschlammdeponie. Es finden regelmäßige Beprobungen des Grundwassers statt, wobei sich die Zeiträume schon vergrößert haben. Zum Schutz der Bevölkerung wird darauf hingewiesen, dass auf den angrenzenden Grundstücken der Anbau von Nutzpflanzen zum Verzehr zu unterlassen ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind so durch die Planung gewahrt.

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

4.0 Eingriffsbilanzierung

Fläche in ha	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert	Fläche in ha	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert
Baugebiet											
Ist-Zustand						Planung					
1,33	Versiegelung, Gebäudebe- stand + 30% Freiflächen u. Nebenanlagen	x	0,28	0	0						
	Hausgärten	PHZ	1,05	1	1,05						
1,79	Baufläche, Versiegelung MDe 0,4	x	1,07	0	0	3,12	Baufläche/ Ver- siegelung MDe 0,4 mit 50% Überschreitung	x	1,87	10	0
	Hausgärten	PHZ	0,72	1	0,72		Hausgärten	PHZ	1,25	1	1,25
0,95	Baufläche, Versiegelung im Wochenend- hausgebiet SO/ WAWR	x	0,47	0	0	1,39	Baufläche, Vers- eigelung WA 0,3 mit 40% Über- schreitung	x	0,55	0	0
	Unversiegelte Fläche, Haus- gärten	TF/PHZ	0,48	1	0,48		Unversiegelte Fläche	TF	0,76	1	0,76
2,98	Private Grünflä- che					2,06	Private Grünflä- che, davon ver- siegelte Fläche	x	0,04	0	0
	Hausgärten mit Großbäumen	PHG	2,97	2	5,94		Hausgärten mit Großbäumen		2,02	2	4,04
1,72	Private Grünflä- che, Brand- schutzstreifen, sonstige Grün- fläche ohne Altbäume	PZA	1,72	2	3,44	1,66	Private Grünflä- che, Brand- schutzstreifen, sonstige Grünflä- che ohne Alt- bäume	PZA	1,66	2	3,32
0,94	Öffentliche Grünfläche					1,48	Öffentliche Grün- fläche				
	Sonstige Grün- anlagen ohne Altbäume	PZA	0,94	2	1,88		Sonstige, Sumpf, Wald	WN	0,54	5	2,70
							Verlandungsbe- reich nährstoffrei- cher Stillgewäs- ser, Biotop gem. § 30 BNatSchG		0,36	5	1,80
							Sonstige Grünan- lagen	PZA	0,58	2	1,46
0,47	Versiegelte Fläche, Stra- ßenverkehrsflä- che	x	0,47	0	0	0,47	Versiegelte Flä- che, Straßenver- kehrsfläche	x	0,47	0	0
10,18					13,51	10,18					15,33
Flächenwert Ist-Zustand											13,51
Flächenwert Planung											15,33
Werteinheiten											+ 1,82

Tabelle: Rechnerische Bilanz

Durch die Neuplanung entsteht kein Defizit. Da es sich um die Umnutzung eines bereits baulich vorgeprägten Gebietes handelt, ist dieses eine Planung i. S. des § 1a BauGB – sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Zwar wird durch die Planung dem Naturhaushalt mehr Boden entzogen, dadurch, dass im Gegenzug hochwertige Flächen durch die Planung gesichert werden, entsteht innerhalb des Plangeltungsbereiches rechnerisch ein Plus von 1,82 Werteinheiten.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind damit ausgeglichen.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Boden

Die **RWE Dea AG** gibt mit Schreiben vom 05.04.2011 folgenden Hinweis:

Ergänzend weisen wir nochmals darauf hin, dass der Schutzkreis der Bohrungen einen Radius von 5 m hat, dieser aber im Falle der Wesendorf 1091 offensichtlich historisch bedingt nicht eingehalten worden ist und die Flurstücke 17/7, 17/8, 17/13 und 17/14 Bestandteile unseres ehemaligen Betriebsplatzes waren. Dieser wurde im Verlauf der Förderung von Erdöl mehrfach verkleinert. Die angesprochenen Flurstücke wurden im Jahr 1965 nach dem Rückbau der betrieblich nicht mehr benötigten Anlagenteile aus der Bergaufsicht entlassen und mit einigen darauf befindlichen Gebäuden in Nachnutzung genommen.

- Erschließung

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** gibt mit Schreiben vom 06.04.2011 folgende Hinweise:

[...] Der Landwirtschaft muss weiterhin möglich sein, Wege zu passieren und Ackerflächen erfolgreich und ohne weitere Schäden zu bewirtschaften.

Wir weisen erneut darauf hin, dass vom Betrieb landwirtschaftlich bedingte Immissionen wie Stäube, Gerüche und Geräusche ausgehen, die zu tolerieren und mit den Bewohnern abzustimmen sind. [...]

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 06.12.2010 bis zum 14.01.2011 durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurden mit Schreiben vom 13.12.2010 zur Stellungnahme bis zum 14.01.2011 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen des Plans, der Festsetzungen und der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte gem. § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB (siehe hierzu Kap. 7.3).

Die vorgetragenen Anregungen führten zu weiteren Hinweisen in der Begründung.

- Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 15.03.2011 bis zum 15.04.2011 stattgefunden.

Die vorgetragenen Anregungen zum Verfahren gem. § 4 (2) und § 3 (2) BauGB führten zu redaktionellen Ergänzungen der Festsetzungen im Plan und zu Ergänzungen in der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet.

Da bei der Planung noch ein geplantes Carport berücksichtigt werden soll, wurde die überbaubare Fläche auf dem Grundstück verschoben. Daher wurde eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB vom 29.07.2011 bis 12.08.2011 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.06.2011 gem. § 4 (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 (7) BauGB gemacht.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel, in der Gemeinde Wesendorf ein Wochenendhausgebiet in ein Wohngebiet zu ändern, um das dauerhafte Wohnen, das sich hier verfestigt hat, planungsrechtlich abzusichern.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

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

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser erheblich beeinträchtigt werden und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie naturschutzfachliche Belange, angrenzende landwirtschaftliche Belange und des Immissionsschutzes sowie Belange des Brandschutzes, der ehemaligen Bohrschlammdeponie, verfüllte Bohrlöcher, der Erschließung und der Ver- und Entsorgung.

Die Anregungen sind durch Hinweise und Berücksichtigungen in die Planung eingeflossen.

Weitere Stellungnahmen wurden gem. § 1 (7) BauGB abgewogen.

In der Gegenüberstellung der Planungsabsicht mit alternativen Planungsmöglichkeiten ist die Gemeinde zu dem Schluss gekommen, dass es zu dem Standort keine Alternative gibt, da es sich um eine Planung im Bestand handelt und ein Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe im Plangebiet gewährleistet werden kann.

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

- Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (BauGB) geregelt (§ 24 BauGB).

- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

Die Sicherung durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

- Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Die dargestellte Straßenverkehrsfläche ist bereits ausgebaut. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt privatrechtlich.

- Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

- Umlegung ¹⁰⁾
- Grenzregelung ¹⁰⁾
- Enteignung ¹⁰⁾

¹⁰⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

9.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Grunderwerb für Verkehrsflächen ist nicht notwendig. Die dargestellte Straßenverkehrsfläche ist bereits ausgebaut. Die weitere Erschließung erfolgt privatrechtlich. Die Erschließungsanlagen und Anschlussmöglichkeiten für die Entwässerung sind bereits vorhanden.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die vorhandenen Netze herzustellen. Die Entwässerung wird im Straßenraum zu den vorhandenen Kanal der Ortslage eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage eingeleitet. Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind zur Zeit keine besonderen sozialen Härten erkennbar. Sofern diese späterhin auftreten, wird die Gemeinde im erforderlichen Rahmen soziale Maßnahmen einleiten.

11.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Weitere anfallende Kosten werden über Erschließungsbeiträge erhoben und über den Gebührenhaushalt finanziert.

12.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 15.03.2011 bis 15.04.2011 und vom 29.07.2011 bis 12.08.2011 gem. § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Wesendorf, den

.....
(Gemeindedirektor)