



Gemeinde Wesendorf Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“

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

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

Beglaubigungsvermerk

Die Übereinstimmung der vorliegenden Abschrift
der Begründung des Bebauungsplans „Wesendorf Residenz“
mit der Urschrift wird bestätigt.


Wesendorf,

Satzungsbeschluss

§ 10 BauGB

Stand: 30.09.2021

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
Teil A:		4
1	Rechtsgrundlagen	4
2	Einleitung	4
	2.1 Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen der Planung	6
	2.2 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standort	6
3	Rahmenbedingungen / Konzeptplanung	7
	3.1 Örtliche Rahmenbedingungen	7
	3.2 Planungskonzeption	8
	3.3 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	8
4	Übergeordnete Planungsvorgaben	10
	4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
	4.2 Raumordnerische Vorgaben	12
	4.3 Bedarf und Erfordernis	15
	4.4 (Teil-)Aufhebung Bebauungspläne	17
	4.5 Bebauungspläne in der Umgebung	18
	4.6 Belange benachbarter Gemeinden	19
	4.7 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen	19
5	Umfang und Erfordernis der Festsetzungen	23
	5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	23
	5.1.1 Art der baulichen Nutzung	23
	5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauhöhen	25
	5.1.3 Bauweise	26
	5.2 Örtliche Bauvorschriften	26
	5.3 Immissionsschutz	26
	5.4 Verkehrserschließung	29
	5.5 Ver- und Entsorgung	31
	5.6 Belange des Waldes	36
	5.7 Naturschutzrechtliche Kompensation	44
	5.8 Grünordnung, Artenschutz, Klima	45
6	Städtebauliche Werte	47
Teil B:		48
7	Abwägung und Beschlussfassung	48

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1: Übersicht Lage des Plangebietes (Plangebiet markiert).....	9
Abbildung 2: Gebäudebestand, bereits umgenutzt, im nordwestlichen Teil des Areals (eigene Bilder).....	10
Abbildung 3: 41. Änderung FNP (maßstabslos verkleinert).....	11
Abbildung 4: Darstellung wirksamer FNP mit Umfeld des Plangebietes (maßstabslos verkleinert)	12
Abbildung 5: Auszug RROP 2008 (unmaßstäblich)	13
Abbildung 6: Vorhabenbez. BP Campus Wesendorf.....	17
Abbildung 7: BP Mischgebiet Hammerstein Park.....	18
Abbildung 8: Ergebniskarte Luftbildauswertung	21
Abbildung 9: Ausschnitt BL 50 (Bodenkarte M 1:50.000).....	31
Abbildung 10: Ergebnisse hydrogeologischer Bohrungen im Plangebiet	32
Abbildung 11: Wald im Plangebiet.....	36
Abbildung 12: Wald im vorhabenbez. BP Campus Wesendorf	37
Abbildung 13: Wald im BP Hammerstein Park.....	37
Abbildung 14: Kompensation B-Plan MI Hammersteinpark (Groß Oesingen).....	38
Abbildung 15: Kompensation B-Plan MI Hammersteinpark (Zahrenholz).....	39
Abbildung 16: Systemskizze Wald- und Gehölzkonzeption.....	41

Anlagen

Anlage 1a/b: Schalltechnische Untersuchung, BMH, Garbsen, Juli 2021

Anlage 2: Verkehrstechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Juni 2021

Anlage 3: Geobüro Gifhorn, Ergänzende Stellungnahme zur Beurteilung der Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung, 05.10.2015

Anhänge

Anhang 1: Lagepläne ext. Kompensationsflächen

Anhang 2: Bebauungs- und Erschließungsvorschlag, H&P, Laatzen – 19.07.2021

Umweltbericht

Gruppe Freiraumplanung, Langenhagen - Februar 2021

Anlagen zum Umweltbericht:

U1a/b: Biototypenkartierung mit Kartendarstellung, alw, Dr. Kaiser, Januar 2021

U2: Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung, alw, Dr. Kaiser, Januar 2021

U3: Faunistischer Fachbeitrag, alw, Dr. Kaiser, / Biodata GbR, November 2020

Teil A:

1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. unter Berücksichtigung der Änderung durch Art. 1 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

2 Einleitung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Campus Wesendorf“ aus dem Jahr 2014, der den ganz überwiegenden Teil des hier vorliegenden Geltungsbereichs bereits überplant, setzt für seinen Geltungsbereich als zulässige Art der baulichen Nutzung Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Ferienanlage“ fest. Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden als private Verkehrsflächen festgesetzt, insbesondere im nördlichen und westlichen Randbereich werden Flächen für Wald festgesetzt.

Der Vorhabenträger und Eigentümer des in Rede stehenden Areals hatte damals ein mit der Gemeinde Wesendorf abgestimmtes Konzept vorgelegt, um das ehemalige Kasernenareal der Hammersteinkaserne, dessen militärische Nutzung vor über 10 Jahren aufgegeben wurde, nachzunutzen. Dieses bestand hauptsächlich aus der Zielsetzung, die vorhandenen Baulichkeiten zu einem kindgerechten Ferienareal, unter Nutzung der großzügigen Grün- und Freiflächen, umzubauen und so vor allem osteuropäischen / russischen Kindern und Jugendlichen Ferienmöglichkeiten zu bieten. Aufgrund des Vorhabenbezugs des Bebauungsplans sind die Nutzungsmöglichkeiten des Areals stark eingeschränkt. Die Festsetzungen des rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ lassen heutzutage eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung des Areals nicht länger zu, da sich die geopolitischen Rahmenbedingungen für die der bisherigen Sondergebietsausweisung „Ferienanlage“ zu Grunde liegenden Zielsetzungen geändert haben. Es bedarf daher einer kompletten Neuausrichtung der Nutzungskonzeption, um den Erhalt der städtebaulichen Strukturen am Standort zu sichern und einem Verfall entgegenzuwirken. Im westlichen Teil sind einige Gebäude wirtschaftlich nicht länger haltbar und erfordern einen Abriss, verbunden mit der Bildung neuer Baugrundstücke. Aus städtebaulicher Sicht einzig mögliche Nutzung für das Areal ist daher die Entwicklung eines Mischgebietes, bestehend aus dem Altbestand dienstleisterisch-gewerblicher Nutzungen, ergänzt um die Bildung von Wohngrundstücken mit möglichst vielfältigen Bebauungsoptionen – daher wird ein Vorhabenbezug nicht länger als zielführend erachtet.

Die Festsetzungen des im Rahmen dieses Verfahrens mit aufgehobenen Teilbereichs des B-Plans „Mischgebiet Hammersteinpark“, nordöstlich angrenzend an „Campus Wesendorf“ lassen vor allem aufgrund ihrer aus lärmtechnischen Rahmenbedingungen resultierenden Nutzungsbeschränkungen nur eine außerordentlich schwierige Vermarktbarkeit der betroffenen Grundstücke zu. Mit der Überplanung des Campus-Areals ändern sich nunmehr die generel-

len lärmtechnischen Voraussetzungen. Demgemäß war Zielsetzung, auf Grundlage eines neuen schalltechnischen Gutachtens einen gegenüber dem Ursprungsplan erweiterten Mischgebiets-Nutzungskatalog anzubieten. Zudem sollten vereinzelt festgesetzte Grünflächen in diesem Areal aufgehoben werden, da deren Erhalt weder städtebaulich noch landschaftsökologisch begründbar bzw. sinnvoll ist.

Gemäß der Planungsziele liegt ein Bebauungs- / Entwicklungskonzept vor, siehe Anhang zu dieser Begründung, das Grundlage für diesen Bebauungsplan ist. Der Vorhabenträger ist aufgrund der einleitend beschriebenen Rahmenbedingungen mit einem Antrag an die Gemeinde Wesendorf herangetreten, die angesprochenen Bebauungspläne zu ändern mit der Zielsetzung, die bisherige Sondergebietsfestsetzung vollständig aufzuheben und dafür im Campus-Areal Mischgebiet, MI, in Fortsetzung des bestehenden Bebauungsplans „Mischgebiet Hammersteinpark“ auszuweisen und letzteren bereichsweise entsprechend mit zu aktualisieren.

Die Gemeinde Wesendorf hat für die Aufstellung eines Bebauungsplans einen Aufstellungsbeschluss gefasst - Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 23.09.2019 – mit dem Ziel, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine (Wieder)-Belebung des Areals zu schaffen. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4(1) BauGB wurden im März / April 2020 durchgeführt. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden damals nicht vorgetragen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß der von der Gemeinde Wesendorf beschlossenen Abwägung im Planentwurf berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange fand statt im März / April 2021. Daraus ergaben sich Anpassungen des Entwurfs, die eine erneute Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB begründen. Die Änderungen sind in der Begründung sowie im Planentwurf kenntlich gemacht, unabhängig davon, ob diese die erneute Auslegung begründen oder lediglich redaktionell-klarstellende Ergänzungen sind.

Insbesondere umfassten die verfahrensrelevanten Änderungen eine Anpassung der Verkehrsführung auf Grundlage eines überarbeiteten Verkehrsgutachtens und eine darauf basierende Überprüfung der Immissionssituation sowie eine Überarbeitung der Festsetzungen im südöstlichen Teil des Plangebietes (ehem. Sportplatzfläche bzw. südlicher Anschluss): Neben der Festsetzung einer Maßnahme zum aktiven Schallschutz wurde die Nutzungszulässigkeit dort gegenüber der vormaligen Garagen-/ Stellplatznutzung erweitert. Zudem wurden bereichsweise Geh-, Fahr- und Leitungsrechte als Grundlage künftiger Grundstückerschließungen nachgetragen. Die räumliche Lage der Änderungen wurde im Planentwurf kenntlich gemacht.

Verkehrs- und Lärmgutachten wurden überarbeitet. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen verkehrsrechtlichen Situation wurde die Lange Straße im Süden des Plangebietes aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da kein Anlass für eine Überplanung bestand.

Zudem wurde die Vorgehensweise in Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen und damit zusammenhängend die Versickerung von Oberflächenwasser präzisiert. Die Ausführungen zur Raumordnung wurden ergänzt.

Keine Änderungen gab es im Umweltbericht und den dort zugehörigen Untersuchungen / Anlagen. Der Umweltbericht war daher nicht Gegenstand der erneuten Auslegung. Diese fand statt im August / Sept. 2021. Die vorliegende Endfassung entspricht inhaltlich der Fassung der erneuten Auslegung.

Mit der Bearbeitung des Verfahrens wurde die H&P Ingenieure GmbH, Laatzen / Soltau, beauftragt.

2.1 Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Ziele und Zwecke

Die im vorhergehenden Abschnitt genannten allgemeinen Ziele werden konkretisiert bzw. ergänzt durch folgende Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bedarfsgerechte Baulandentwicklung für das Grundzentrum Wesendorf,
- Nutzung der vorhandenen Erschließungsstrukturen, Erstellung einer verkehrsgerechten Anbindung,
- Schaffung vielfältiger nachfragegerechter Bauformen für unterschiedliche Zielgruppen,
- Erhalt der gebietsprägenden Bestandsbauten soweit möglich,
- Schaffung attraktiver Grünstrukturen,
- Berücksichtigung der nördlich gelegenen Waldbestände und dort anzusprechender artenschutzrechtlicher Belange,
- Berücksichtigung gewerblicher Entwicklungsperspektiven für den südlichen / östlichen Anschlussbereich,
- unentgeltliche Übertragung der Verkehrsflächen im Plangebiet an die Gemeinde Wesendorf.

Auswirkungen

Im Ergebnis lässt die Planaufstellung folgende Auswirkungen erwarten:

- Inanspruchnahme von Waldflächen insb. im nördlichen und westlichen Randbereich mit entspr. Ersatzanforderungen,
- Berücksichtigung von Abstandsvorgaben / Belangen der Gefahrenabwehr bzw. des Waldschutzes,
- Eingriff in den Naturhaushalt, Umsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz,
- Berücksichtigung von Einrichtungen / Maßnahmen zum Immissionsschutz im südöstlichen Randbereich,
- Berücksichtigung neu entstehenden Quellverkehrsaufkommen (gemäß Verkehrsuntersuchung / Lärmuntersuchung).

2.2 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standort

Eine teilweise Bestandsicherung der bestehenden Nutzungen und eine qualitative Aufwertung der Nutzungsmöglichkeiten müssen naturgemäß im Bereich des derzeitigen Standorts erfolgen. Eine ausschließliche Freizeitnutzung des Gebietes, hat sich aufgrund der Veränderung der politischen Rahmenbedingungen nicht erfolgreich etabliert. Das Areal drängt sich aufgrund seiner Bebauungs- und Erschließungssituation für eine bauliche Verdichtung auf. Ein nicht unerheblicher Teil der Freiflächen besteht aus Scherrasenflächen von landschaftsökologisch allenfalls allgemeiner Bedeutung, deren Überplanung / Versiegelung vertretbar erscheint. Die verkehrliche Anbindung Richtung Hauptort Wesendorf ist gut. Die Entfernung beträgt lediglich ca. 2 km.

Wesendorf ist mit über 5.600 Einwohnern eines der bevölkerungsstärksten Grundzentren im Großraum Braunschweig und verfügt damit über eine tragfähige Bevölkerungszahl hinsichtlich der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur. Wesendorf verfügt neben einer gesicherten Nahversorgungsstruktur über eine gehobene Bildungsinfrastruktur im Bereich der allgemeinbildenden Schulen.

Allerdings bestehen im Hauptort selbst aktuell keine größeren zusammenhängenden Wohnbauentwicklungsflächen, so dass insbesondere die schulische Versorgung mittel- bis langfristig nicht gesichert erscheint, wenn für Familien keine attraktiven Neubaugrundstücke angeboten werden.

Die aktualisierte Überplanung des ehemaligen Kasernenstandortes im Sinne einer zukunfts-sicheren Konversion wird auch vom Regionalverband Großraum Braunschweig mitgetragen. Sich aufdrängende andere Standorte vergleichbarer Größenordnung und Qualität gibt es somit nicht. Alternativstandorte drängen sich auch vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB („Bodenschutzklausel“) nicht auf, da durch die Planung keine bisher unberührten Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

3 Rahmenbedingungen / Konzeptplanung

3.1 Örtliche Rahmenbedingungen

Die Gebietsentwicklung am in Rede stehenden Standort muss sich vornehmlich mit folgenden örtlichen Rahmenbedingungen auseinandersetzen:

A) Raumordnerische Grundlagen und Zielvorstellungen: Das Regionale Raumordnungsprogramm, RROP, des Regionalverbandes Großraum Braunschweig befindet sich derzeit in Überarbeitung. Gemäß Aussage der Unteren Raumordnungsbehörde in einem Abstimmungstermin am 25.10.2019 gilt, dass der Großraumverband die Planungsziele grundsätzlich mitträgt, da es Zielsetzung der Raumordnung ist, für das Areal eine standortangemessene und wirtschaftlich langfristig tragfähige Nachnutzung / Konversion zu sichern. Der Standort ist - anders als andere „wilde Siedlungen“ - räumlich und infrastrukturell-verkehrlich an den Hauptort Wesendorf angebunden. Zu den Belangen der Raumordnung siehe näher Abschnitt 4.2.

B) Immissionen: Die Planung muss insbesondere die von den gewerblichen Flächen ausgehenden Immissionen berücksichtigen. Es liegt dazu eine aktualisierte schalltechnische Untersuchung des Büros Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, vor. Dieses berücksichtigt die gewerblichen Flächendarstellungen analog rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie weitere mögliche Flächenentwicklungen südlich der Lange Straße und weist nach, dass eine grundsätzliche Umsetzung der Planung mit den genannten Zielsetzungen möglich ist, wenn die gebietsinternen lärmintensiven Nutzungen aufgegeben werden, siehe dazu näher Abschnitt 5.3.

C) Äußere Erschließung: Es bedurfte eines Verkehrsgutachtens, um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung darzulegen. Das Gutachten des Büros Schubert, Hannover, Januar 2021, liegt nunmehr vor, siehe dazu näher Abschnitt 5.4.

D) Waldinanspruchnahme / Waldumwandlung: Zur Qualität der Waldflächen und möglichem Ersatzbedarf lag zum Vorentwurf lediglich eine erste Kurzeinschätzung des Büros ALW, Dr. Kaiser, vom 09.10.2019 vor. Das Erfordernis einer Waldinanspruchnahme ist im Verfahren

vor dem Hintergrund der Anforderungen des Nds. Waldgesetzes (NWaldLG) darzustellen. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn hatte bereits auf umfangreiche Anforderungen der Gefahrenabwehr zwischen Wald und künftiger Bebauung hingewiesen (Brandschutzstreifen, Abstandswahrung). Zu den Waldbelangen im Einzelnen vgl. Umweltbericht, Gruppe Freiraumplanung, Langenhagen, aufbauend auf die aktuellen waldfachlichen und sonstigen Untersuchungen des Büros ALW.

3.2 Planungskonzeption

Der Planung zu Grunde liegt die Idee eines parkartig durchgrüntes Mischgebietes. Im Ostteil werden die vorhandenen baulichen Strukturen (Freizeitinfrastruktur etc.) erhalten. Die durch den Bebauungsplan „Mischgebiet Hammersteinpark“ vorgezeichnete Nutzung wird in Richtung Süden und Westen fortgesetzt, sprich auf vergleichsweise großen Grundstücken wird ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe / gewerbeähnlichen Nutzungen entwickelt. Der Wegfall des Sportplatzes sowie des zentralen Veranstaltungsbereichs des Campus-Areals schaffen die Voraussetzungen für eine Neubewertung der lärmtechnischen Situation. Die bereits derzeit durch Altenwohnen (Tagespflege / Wohnen / Verwaltung genutzten baulichen Anlagen werden zeitgemäß modernisiert und bleiben überwiegend erhalten. Diese Bereiche werden Bestandteil des Mischgebietes, ebenso wie die bereits vorhandenen Freizeitanutzungen im Südosten. Bezüglich Letzterer sei schon hier darauf hingewiesen, dass deren Nutzung gebietsverträglich ausgerichtet werden muss – was zu Einschränkungen führt (genannt sei exemplarisch die Diskothek). Dies ist Gemeinde und Eigentümer bewusst. Geplant ist eine standortgerechte Verdichtung mit zeitgemäßen Grundstücken / Bauweisen, sowohl Einfamilien- und Doppelhausbebauung als auch Mehrfamilienhäuser.

Die Verkehrsflächen bleiben erhalten und werden entsprechend ergänzt. Auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages werden die Verkehrsflächen unentgeltlich an die Gemeinde übergeben – unter der Voraussetzung der Schaffung neuer Baugrundstücke zur Veräußerung als wirtschaftlicher Kompensation.

Das aktuelle städtebauliche Konzept ist dem Anhangplan zu entnehmen. Es enthält ergänzend zum baulichen Bestand ca. 105 neue Grundstücke: 75 im 1. Bauabschnitt zzgl. ca. 10 zusätzliche Neubaugrundstücke infolge baulicher Verdichtung im Bebauungsplan Mischgebiet Hammersteinpark (die ansonsten bereits zulässigen Baugebietsgrundstücke im B-Plan MI Hammersteinpark werden nicht mit angeführt) und 25 im 2. Bauabschnitt. Die Planung schafft dadurch eindeutig einen neuen Siedlungsschwerpunkt. Mit dem geplanten Umfang kann die Voraussetzung für eine Belebung des Gebietes durch entsprechende Infrastruktur geschaffen werden. Insofern ist es eindeutig nicht Zielsetzung, mittels lediglich kleinteiliger baulicher Ergänzungen einen Schlafstandort im Außenbereich zu schaffen, sondern ein lebendiges, von hohen Grünanteilen und einer attraktiven Nutzungsmischung gekennzeichnetes Quartier. Elementarer Bestandteil der Planung ist daher die Schaffung von Spielflächen bzw. der entsprechende Ausbau vorhandener Grünflächen / Gehölzflächen im Plangebiet. Zudem ist eine Kindertagesstätte vorgesehen, für die es aber keiner konkreten Verortung bedarf. Die Umsetzung wird – wie die abschnittsweise Entwicklung – im Zuge eines städtebaulichen Vertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgesichert.

3.3 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

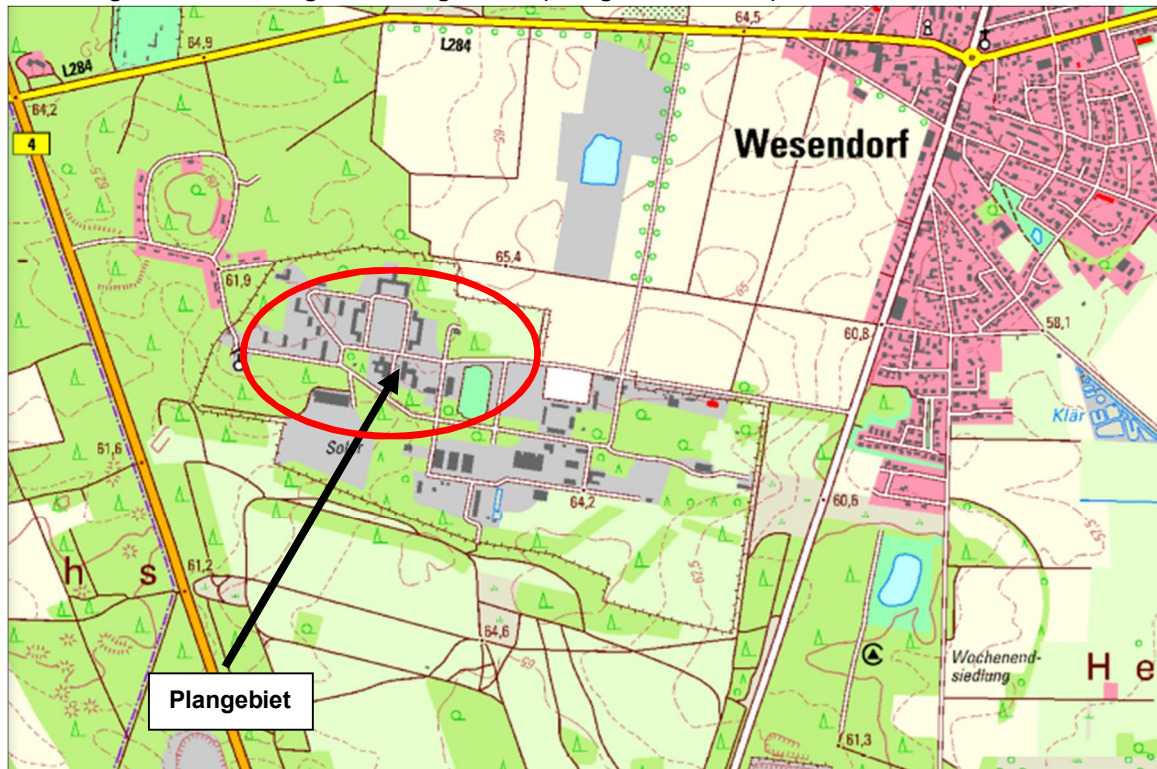
Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Areal der ehemaligen Kaserne Wesendorf, gelegen ca. 2 km südwestlich des Ortskern von Wesendorf. Es umfasst inkl. des Teilaufhebungsbereichs ca. 30 ha.

Richtung Westen verläuft in ca. 500 m Entfernung die Bundesstraße B 4 (Verbindung Gifhorn, Uelzen). Die Kreisstadt Gifhorn liegt ca. 10 km südlich. Bis Wolfsburg sind es ca. 25 km. Der Hauptort Wesendorf wird Richtung Osten über die Verbindungsstraße Zum Hammersteinpark und die Gifhorer Straße nach ca. 2 km erreicht.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch einen teils markanten, 3-geschossigen, Altbestand ehemals militärischer Unterkunftsbauten. Einige von diesen Bauten sind modernisiert und umgenutzt worden, z.B. im westlichen Teil des Areals, vgl. Abb. 2. Zudem wurden im südöstlichen Teil auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes vielfältige Sport- und Freizeitanlagen sowie Restauration geschaffen. In mehreren Gebäuden wurde eine Beherbergungs- / Hotelnutzung etabliert.

Im Norden und Westen, aber auch teils innerhalb des Areals findet sich Wald. Südlich und östlich grenzen vielfältige gewerbliche Nutzungen an. Nordwestlich in ca. 300 m Entfernung, befindet sich die Siedlung Stollbrockring. Nordöstlich befindet sich ein Sandabbau, bis an die L 284, Celler Straße reichend.

Abbildung 1: Übersicht Lage des Plangebietes (Plangebiet markiert)¹



¹ <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

Abbildung 2: Gebäudebestand, bereits umgenutzt, im nordwestlichen Teil des Areals (eigene Bilder)



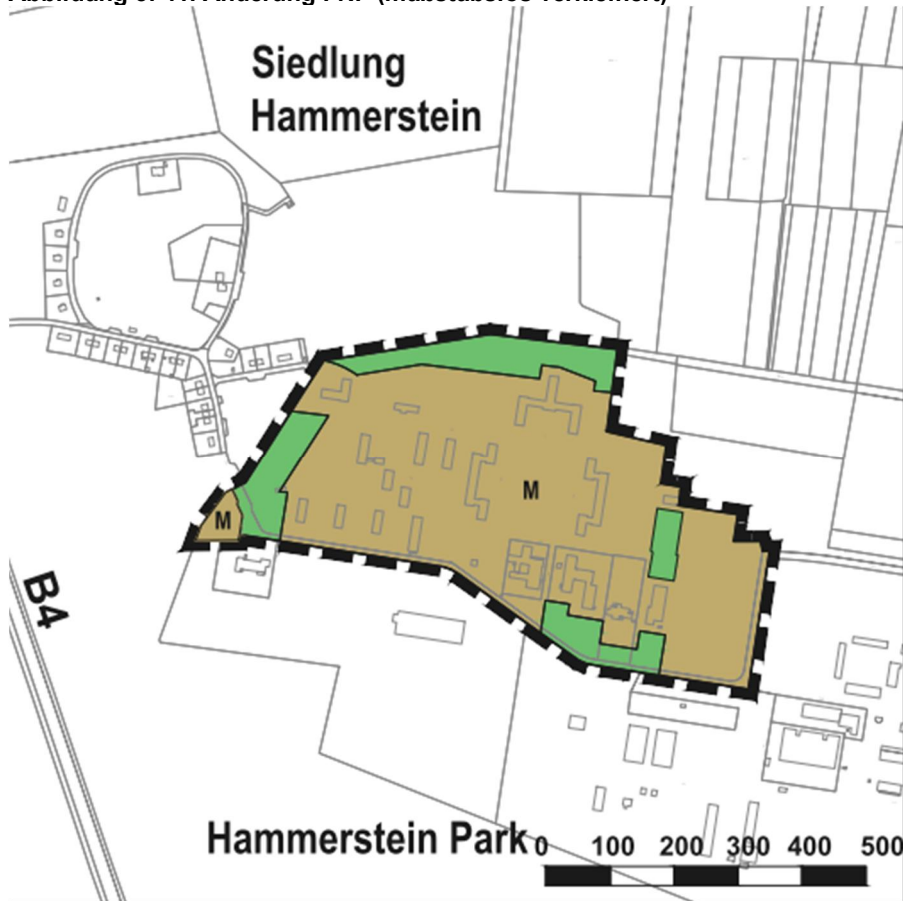
4 Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Um die beschriebenen Planungsziele vgl. Einleitung, realisieren zu können, bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf, indem gemischte Baufläche, M, § 1 (1) Nr. 2 BauNVO, dargestellt wird. Im Zuge der Planungen erwägen Grundstückseigentümer und Gemeinde auch die bisher dargestellten Waldflächen teils zu überplanen, weswegen auch diese mit in den Änderungsbereich einbezogen werden.

Die Samtgemeinde Wesendorf hat das Plangebiet als Änderungsbereich mit in die 41. Änderung ihres Flächennutzungsplans aufgenommen, für die im Dezember 2019 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Die 41. Änderung in der folgend abgebildeten Fassung ist mit Datum vom 31.03.2021 bekannt gemacht worden und damit rechtswirksam. Somit wird der hier vorliegende Bebauungsplan aus dem F-Plan der Samtgemeinde gem. § 8 (2) BauGB entwickelt sein.

Abbildung 3: 41. Änderung FNP (maßstabslos verkleinert)



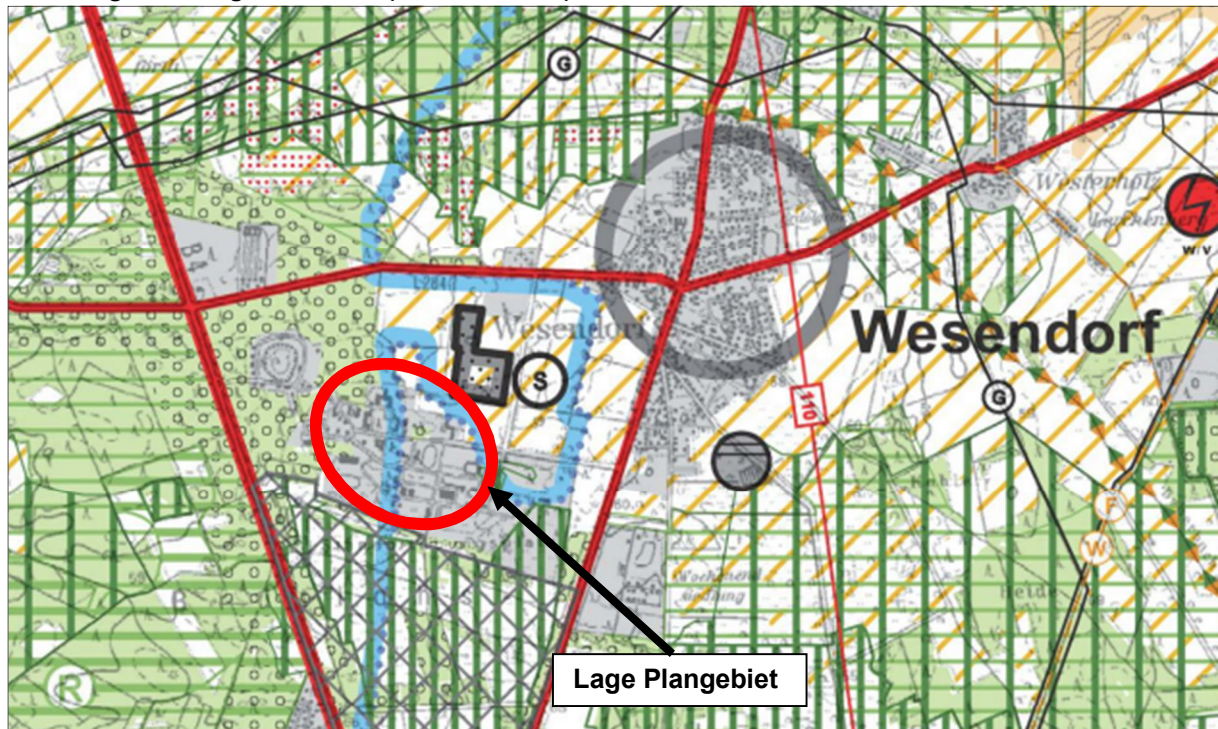
Im wirksamen Flächennutzungsplan, siehe folgende Abbildung, war das Plangebiet als Sonderbaufläche, S, § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt. Der Bereich des B-Plans Hammersteinpark ist als gemischte Baufläche, M, § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt, die südöstlich angrenzenden Flächen als gewerbliche Bauflächen, G, § 1 (1) Nr. 3 BauNVO. Erkennbar sind zudem die Waldflächen. Das christliche Freizeitzentrum im Südwesten ist als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt, die Siedlung Stollbrockring als Wohnbaufläche, § 1 (1) Nr. 1 BauNVO.

Nach Punkt 2.1.01 des LROP (2017) soll die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht und auf das zentralörtliche System ausgerichtet erfolgen. Ferner hat die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte auszurichten zu erfolgen (LROP 2.1 02). Weitere besondere Darstellungen sind für das Plangebiet dem LROP 2017 nicht zu entnehmen.

Der Regionalverband Großraum Braunschweig hat das Verfahren zur Neuaufstellung des RROP eingeleitet. Bis zum Inkrafttreten eines neuen RROP für den Großraum Braunschweig ist weiterhin das RROP 2008 anzuwenden. Dieses stellt für das Plangebiet bzw. die unmittelbare Umgebung dar: Siedlungsfläche, Wald und Trinkwasserschutz. Nordöstlich ist der Sandabbau als Vorranggebiet dargestellt, vgl. folgende Abbildung.

Darüber hinaus schreibt das RROP die Vorgaben des LROPs betreffs des Prinzips der dezentralen Konzentration von Siedlungsentwicklung fort. D.h. die Zielsetzung ist die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf ein Netz leistungsfähiger zentraler Orte. In Bezug auf die Gemeinde Wesendorf ist dies eindeutig der Hauptort als Grundzentrum.

Abbildung 5: Auszug RROP 2008 (unmaßstäblich)



Als mögliche Schwerpunkte weiterer Siedlungsentwicklung angesehen werden auch Standorte, die auf Siedlungsachsen liegen bzw. über Haltepunkte des ÖPNV verfügen oder in deren Einzugsbereich liegen. Weiter wird ausgeführt, dass eine leistungsfähige Alternative durch den öffentlichen Personennahverkehr auf der Straße dabei auch zu berücksichtigen ist, vgl. Ausführungen zu Abschnitt 1.1 des RROP 2008.

Aufbauend auf diese bereits 2008 enthaltenen Vorgaben beabsichtigt der Großraum Braunschweig das Konversionsgelände der Kaserne Wesendorf in die Funktionalität des Grundzentrums einzubinden, um die dauerhafte Umnutzung des Geländes zu befördern. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des RROP 2008 war die Umnutzung / Konversion des Militärareals noch kein Thema, da die Nutzungsaufgabe der Kaserne zeitlich noch keine Berücksichtigung finden konnte. Aktuell jedoch ist die Nachnutzung solcher Flächen, auch im Sinne der Flächenschonung anderer (Außenbereichs-) Flächen städtebauliches und damit auch raumord-

nerisches Ziel. Das hier vorliegende Areal ist verkehrlich auf kurzem Weg an den Hauptort angebunden. Das Areal verfügt über eine Busverbindung nach Wesendorf, die im Zuge der fortschreitenden Entwicklung / Bebauung bedarfsgerecht ertüchtigt werden kann. Die Gemeinde geht davon aus, dass Letzteres auch hinsichtlich der Taktfrequenz gilt, wenn sich eine hinreichende bauliche Verdichtung eingestellt hat. Zu Bedarf und Erfordernis siehe auch folgender Abschnitt 4.3.

Zwar ist es so, dass aktuell für die weiteren Flächen südwestlich der Ortslage keine Verkaufsbereitschaft besteht, vgl. auch bereits Gemeindeentwicklungsplan aus 2012. Jedoch hat die Entwicklung des hier in Rede stehenden ehem. Kasernenareals erst später an Perspektive gewonnen: Der Entwicklungsplan spricht noch von schwieriger Nachnutzung und erwägt daher auch Sonderbaunutzungen, was später auch zur Umsetzung kam. Hinsichtlich dieser Nutzungen bestand kein Anlass oder Erfordernis, eine raumstrukturelle Verbindung zum Hauptort zu entwickeln, so dass sich der Entwicklungsplan damit auch gar nicht näher befasste.

Mit der nunmehr vorliegenden Entwicklungsperspektive stellt sich die Situation anders dar: Zwar existiert die problematische Zugriffssituation auf die Ackerflächen westlich der Gifhorner Straße nach wie vor, aber anders als noch im Entwicklungsplan 2012 dargestellt gilt heute, dass die bauliche Weiterentwicklung im Südwesten grundsätzlich gewollt ist, sofern ein Einklang mit der örtlichen Landwirtschaft hergestellt werden kann. Da dies derzeit nicht absehbar ist, hat die Gemeinde zumindest diejenigen Flächen entwickelt, auf die Zugriff bestand. Hieraus erwuchs der B-Plan „Auf den Führen“. Auf der Südseite der Straße „Zum Hammersteinpark“ besteht damit bereits eine nahezu durchgängige – gewerblich geprägte – bauliche Verknüpfung zwischen dem Hammersteinpark und den südlichen Ausläufern der bebauten Ortslage von Wesendorf. Zusammen mit der vorhandenen guten verkehrlichen Verbindung und der ÖPNV-Verknüpfung entsteht eine hinreichende raumstrukturelle Verbindung. Aus Sicht der Gemeinde kann jedenfalls die Entwicklung im Plangebiet nicht daran scheitern, dass die sich für eine weitere Entwicklung aufdrängenden Ackerflächen aktuell nicht verfügbar sind.

Insofern betrachtet die Gemeinde Wesendorf für das hier in Rede stehende Plangebiet die vorgenannten raumordnerischen Anforderungen als gegeben: Unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich beschlossenen Bebauungsplans „Vor den Führen“ bilden die Bebauung bzw. die Bebauungspläne an der Gemeinestraße Zum Hammersteinpark künftig eine Siedlungsachse, innerhalb derer auch die nicht motorisierte Verbindung, die aufgrund der Entfernung von weiten Teilen der Bevölkerung angenommen werden wird, ertüchtigt werden soll.

Zu den weiteren Darstellungen des RROP im Einzelnen:

Der nördliche Bereich oberhalb des Plangebiets, stellt sich im RROP als Vorbehaltsgebiet für Wald (III 2.2 (4)) mit besonderen Schutzfunktionen des Waldes (III 2.2(9)), (III 3(3)) dar. Zu diesem Belang liegen umfangreiche Untersuchungen des Büros ALW vor, auf deren Grundlagen die Aussagen des Umweltberichts zur Waldumwandlung, zum Ersatzaufforstungsbedarf und zum Artenschutz fußen. Mit der vollumfassenden Berücksichtigung der Anforderungen der Waldgesetzgebung und des Artenschutzes können auch die raumordnerischen Belange berücksichtigt werden, zumal Wald nur randlagig im Norden des Plangebietes bzw. auf verinselten Einzelflächen betroffen ist und die Planung neben dem Ersatz für abgängige Flächen ein ganzheitliches Grünkonzept beinhaltet, dass insbesondere eine Einbindung bisheriger Inselwaldflächen in den Gesamtbestand vorsieht. Hinsichtlich der Waldbelange, u.a. der raumordnerisch gebotenen Abstandsvorgabe von 100 m zu baulicher Nutzung, wird auf Abschnitt 5.7 verwiesen.

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (7)). Die Planung lässt etwaige Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht erwarten,

da innerhalb eines Mischgebietes nur nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig ist, von dem etwaige Grundwassergefahren nicht ausgehen. Zudem sieht der Bebauungsplan eine örtliche Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser vor, so dass auch erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt nicht zu erwarten sind. Insgesamt betrachtet die Gemeinde Wesendorf die mit der Planung verbundenen Zielsetzungen einer baulichen Verdichtung eines Bestandsgebietes und damit einer nachhaltigen Konversion als vorrangig bzw. die Belange der Trinkwassergewinnung als hinreichend berücksichtigt.

Südlich des Plangebiets beschreibt und legt das RROP ein Vorranggebiet für Natura 2000/Natur- und Landschaft (III 1.4 (6) / (8)) fest, das von einem Vorranggebiet für Sperrgebiete (IV 7.2 (8)) überlagert wird und westlich ein Vorbehaltsgebiet Erholung (III 2.4 (5)) Östlich des Plangebietes, zwischen dem Hammerstein Park und der Gemeinde Wesendorf liegt ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7)) und (III 3(3)). Die hier angesprochenen weiteren raumordnerischen Belange werden durch die Planung erkennbar nicht berührt.

Belang Einzelhandel:

Der Gemeinde Wesendorf sind die regionalplanerischen Rahmenbedingungen betreffs der Ansiedlung von Einzelhandel bekannt. Insbesondere ist zu verhindern, dass über eine Agglomeration von für sich genommen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben raumbedeutsame Auswirkungen analog eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs hervorgerufen werden. Zudem ist zu beachten, dass auch etwaige zentrenrelevante Randsortimente von Betrieben mit ansonsten nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten summarisch nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche umfassen dürfen.

Mit geeigneten Festsetzungen trägt die Gemeinde gleichzeitig Sorge, dass die Einzelhandelsstruktur im Kernort (Grundzentrum Wesendorf) nicht leidet. Auf der anderen Seite hat die Gemeinde im Blick, dass im Bereich des ehem. Campus auch Wohnnutzungen in nicht unerheblichem Umfang entstehen werden, für die die Frage einer gebietsgerechten, d.h. kleinflächigen Versorgung zumindest zu diskutieren ist. Konkret sieht der Bebauungsplan daher vor, ausschließlich räumlich begrenzt in einem untergeordneten Mischgebietsteil Einzelhandel (zur täglichen Versorgung) in räumlich begrenztem Umfang zuzulassen. Eine Beeinträchtigung regionalplanerischer Belange in Bezug auf den Einzelhandel kann damit ausgeschlossen werden.

4.3 Bedarf und Erfordernis

Hinsichtlich des Bedarfsnachweises sei zunächst auf die 41. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen, siehe dort Abschnitt 4.0 / 4.1 der Begründung. Unter Berücksichtigung der dort angeführten Eckdaten wird von einem Eigenbedarf von knapp 20 Wohneinheiten pro Jahr ausgegangen. Dies führt bei einer dort in Ansatz gebrachter Bruttobaulandfläche von 22,56 ha und 1.500 m² mittlerer Grundstücksgröße in Mischgebieten zu der Aussage, dass der Eigenbedarf Wesendorfs ca. 7 ½ Jahre gedeckt werden könnte.

Bei konkreter Analyse ist festzuhalten:

- Wesendorf ist Grundzentrum der Samtgemeinde und kann demgemäß auch über die Eigenentwicklung hinaus Bauplätze ausweisen, vgl. soweit nochmals 41. Änderung.
- Es ist gemischte Nutzung geplant ist, sprich es muss davon auszugehen werden, dass ein Teil an Grundstücken auch „nicht-wohnlich“ genutzt werden wird.
- Andererseits sieht der Bebauungsplan die Option verdichteter Bauformen vor. Wenn gleich dies im ländlichen Raum nicht überall ausgenutzt werden wird, ist dennoch davon auszugehen, dass mehr als eine Wohneinheit pro Grundstück entsteht, vgl. dazu

auch die Ansätze des Verkehrsgutachters, der im Sinne einer Berechnung „auf der sicheren Seite“ von bis zu 600 Wohneinheiten ausgeht.

- Es bestehen weitere Entwicklungsflächen im Hauptort, wenngleich auch nur kleinteilig, so z.B. im Rahmen des Bebauungsplans „Vor den Fuhren“. Zudem sind – wie überall – mögliche Optionen der innerörtlichen Verdichtung zu berücksichtigen.

Daraus folgt: Ausgehend von dem Ansatz von 20 Wohneinheiten pro Jahr und der Maximalausnutzung des Plangebietes sowie der Vernachlässigung weiterer Bebauungsoptionen an anderer Stelle würde der Bebauungsplan rechnerisch den Eigenbedarf von 30 Jahren decken. Realistisch ist davon auszugehen, dass die Attraktivität des Baugebietes in Hinblick auf die attraktive grüne Umgebung sowie die hervorragenden Verkehrsbeziehungen nach Gifhorn, aber auch weiter nach Wolfsburg, zu einem Zuzug von außen, führen werden, dessen Umfang lässt sich schwer prognostizieren lässt. Ein Ansatz 30% bis 50% dürfte zu erwarten sein, so dass sich der Anteil der Wohneinheiten für den Eigenbedarf auf 420 bis 300, reduziert, einhergehend mit einem Zeithorizont von noch 15 bis 20 Jahren.

Bei den Ausführungen zu Bedarf und Erfordernis ist nochmals ins Kalkül zu ziehen, dass es sich bei der Bauleitplanung um eine Konversionsplanung handelt, deren Zielsetzung die langfristige Nutzungssicherung eines ehemaligen Militärstandortes ist, der nicht nur teils attraktive alte Bausubstanz aufweist, die saniert und zukunftsfähig gemacht werden kann, sondern auch und vor allem eine hervorragende interne verkehrliche Struktur und zum Teil auch Versorgungsinfrastruktur. Die Nutzung dieser Standortpotentiale ist Planungsziel.

Die Umsetzung der Planung erfolgt in zwei Abschnitten. Dies wird vertraglich gesichert, womit ein entscheidender Schritt bezüglich einer nachfragegerechten Entwicklung erfolgt: Erst bei nahezu vollständiger Belegung des ersten Abschnitts wird der zweite Abschnitt entwickelt. Es wird sich zeigen, wie lange das dauert. Ebenso wird sich zeigen, wie hoch der Anteil an Zuzug dann sein wird. Die Bauleitplanung jedoch kann sinnvollerweise nur in einem Zuge erfolgen, da eine Zweiteilung mit Blick auf eine Absicherung fachgutachterlicher Anforderungen (Verkehr, Lärm, Wald) die Gefahr von Regelungslücken und -ungenauigkeiten erwarten lässt. Der angeführte Zuzug von außen ist Voraussetzung, um eine Entwicklung in einem überschaubaren Zeithorizont zu gewährleisten. Nur damit können die Planungsziele, nämlich Wiederbelebung, Weiterentwicklung und langfristiger Erhalt des Standortes gewährleistet werden. Der prognostizierte Umfang übersteigt den Zuzug, der üblicherweise als verträglich für ein ländliches Grundzentrum anzusetzen ist. Im vorliegenden Sonderfall betrachtet die Gemeinde Wesendorf dies jedoch als vertretbar und geeignet im Sinne der Planungsziele. Dies gilt umso mehr, weil sich der Planungsstandort in das siedlungsstrukturelle Gefüge von Wesendorf einfügt: Wie oben angeführt bildet das Areal Hammerstein Park ausgehend von der K 7, Gifhorer Straße, eine Siedlungsachse Richtung Westen. Mit dem Bebauungsplan „Vor den Fuhren“ erfolgt der erste Schritt einer strukturellen Verbindung zum Kernort. Ausgehend vom Achsenkreuz Celler Straße/Wittinger Straße - Gifhorer Straße/Alte Heerstraße ist augenfällig, dass der südwestliche Quadrant unterentwickelt. Die hier gelegenen Ackerflächen westlich der Gifhorer Straße bilden aus städtebaulicher Sicht die zu priorisierende weitere Entwicklungsfläche, um eine räumlich – mit Blick auf den Ortskern und die dortigen Versorgungsstrukturen – ausgewogene Ortslage zu gewährleisten. Der Bebauungsplan „Vor den Fuhren“ zeigt den Weg dahin auf.

4.4 (Teil-)Aufhebung Bebauungspläne

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Campus Wesendorf, siehe folgende Abbildung:
Vollständige Aufhebung:

Abbildung 6: Vorhabenbez. BP Campus Wesendorf



Abb. ohne Maßstab

Bebauungsplan Mischgebiet Hammerstein Park: Teilaufhebung, d.h. Aufhebung des in der folgenden Abbildung markierten Bereichs unterhalb der roten Linie (Abb. 7, siehe Folgeseite):

Abbildung 7: BP Mischgebiet Hammerstein Park

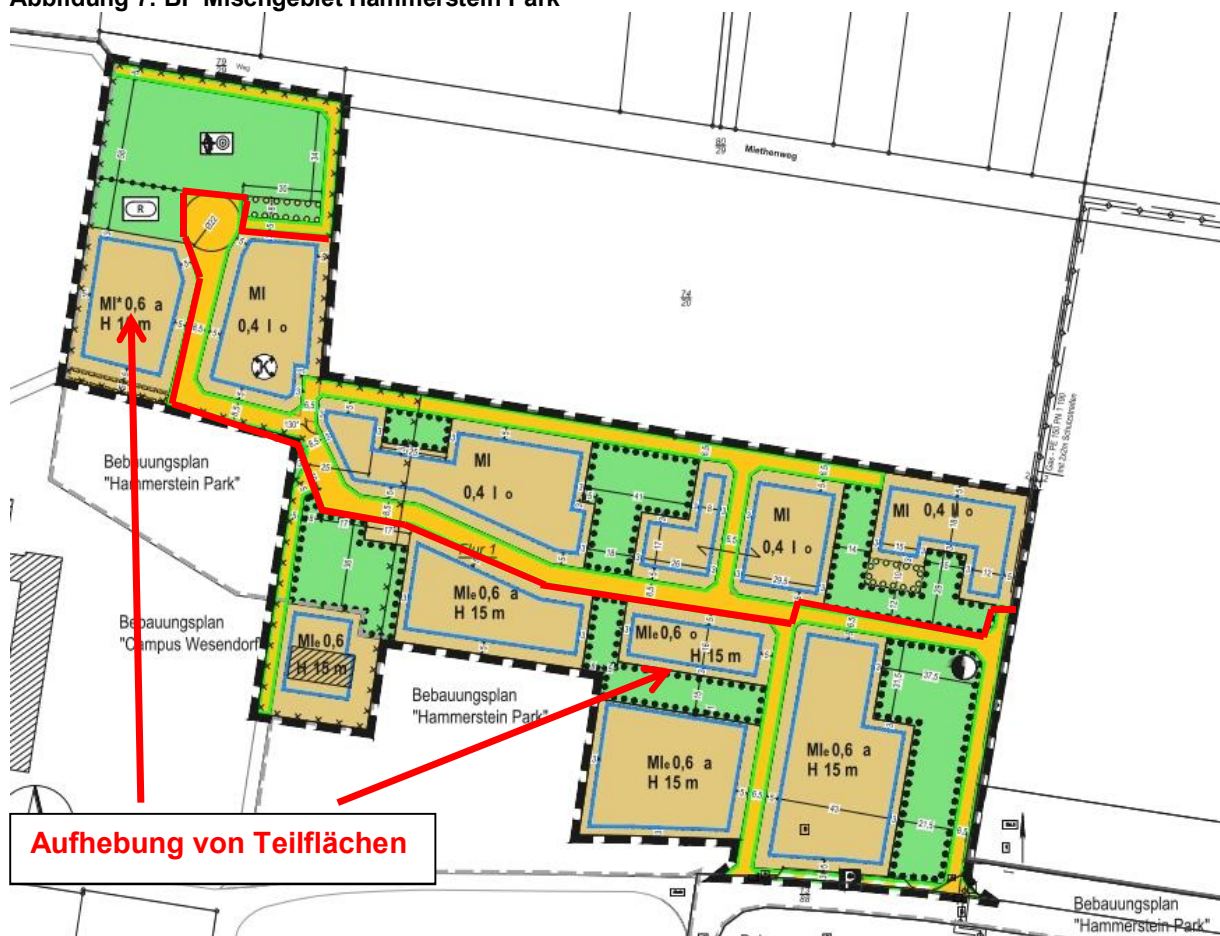


Abb. ohne Maßstab

Bebauungsplan Hammersteinpark: Der hier vorliegende Bebauungsplan überplant zwei Teilflächen des „Ursprungs“-Plans Hammersteinpark, die zwischen dem B-Plan Campus und dem B-Plan Mischgebiet liegen, siehe Abb. 7: Flächen mit hellgrauer Bereichsumgrenzung südwestlich des B-Plans Mischgebiet. Die genannten Flächen setzen Wald fest. Zum Teil wird die Waldfestsetzung hier übernommen, zum Teil modifiziert. Die betroffenen Teilflächen werden aufgehoben, nicht zuletzt um auch in der Handhabbarkeit der Pläne Klarheit zu schaffen.

4.5 Bebauungspläne in der Umgebung

Abgesehen von den bereits angesprochenen Bebauungsplänen Mischgebiet Hammersteinpark, siehe Abschnitt 4.4 ist der ursprüngliche Bebauungsplan Hammersteinpark zu nennen, der südlich und östlich an das Plangebiet angrenzt und neben der Sicherung von Waldflächen vornehmlich Gewerbegebiete festsetzt. Die letzte Fassung ist diejenige der 4. Änderung (im Verfahren befindlich): Dieser Plan setzt auf dem Flurstück 13/92 Gewerbegebiet fest, allerdings unter Berücksichtigung des Walderhalts auf einer Tiefe von ca. 60 m südlich der Lange Straße (Stand Vorentwurf). Unmittelbar östlich setzt der Altplan Hammersteinpark Parkplatzfläche fest, südwestlich (gleichsam westlich der vorgenannten 4. Änderung) wird Wald festgesetzt, das Gemeindezentrum liegt darin eingebettet als Mischgebiet; weiter östlich und südöstlich des Plangebietes Gewerbegebiet.

Nördlich angrenzend gibt es keine Bebauungspläne. Auch die Siedlung Stollbrockring ist nicht rechtsverbindlich überplant (Ausweisung von Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan).

4.6 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren, vorbehaltlich der Ergebnisse der nachbarkommunalen Abstimmung, nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

4.7 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen

Angesichts der hier vorgenommenen Schaffung von Bauland in einem Umfang, wie es für die Gemeinde Wesendorf in den vergangenen Jahren unüblich gewesen ist, muss der Blick über das Plangebiet hinausgehen und weitere Belange betrachten:

Infrastrukturelle Einrichtungen

Etwaige Kindertagesstätten / Kindergärten in Wesendorf weisen eine Entfernung auf, die es sinnvoll und geboten erscheinen lassen, im Plangebiet selbst eine Einrichtung zu schaffen – unabhängig von der Frage von Kapazitäten. Die textlichen Festsetzungen des Mischgebietes lassen Einrichtungen für soziale Zwecke überall im Plangebiet zu. Nachdem zunächst eine konkrete Verortung im Plangebiet vorgesehen war, hat sich die Gemeinde nun entschieden, eine flexible Regelung aufzunehmen, indem dem Vorhabenträger eine entsprechende Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag aufgebürdet wird.

Die Erreichbarkeit des Schulstandortes Wesendorf (Grundschule und Oberschule) ist sowohl mit dem Rad (für ältere Schüler - ca. 2,5 km bis zum Schulstandort der Oberschule) als auch per ÖPNV möglich. Entlang der Gifhorner Straße, Westseite, verläuft ein abgesetzter Radweg. Die Kapazitäten der Schulen sind hinreichend, vielmehr stellt sich aktuell die Situation eher so dar, dass mittels moderatem Bevölkerungswachstum eher eine Stützung der nachlassenden Schülerzahlen und damit eine langfristige Sicherung insb. der Oberschule wünschenswert wäre.

Die weitere Versorgung in Bezug auf kurz- bis mittelfristigen Bedarf im Grundzentrum Wesendorf ist gesichert. Auch hier gilt, dass Bevölkerungswachstum zur Stabilisierung der Nachfrage und damit einer Sicherung und ggf. noch Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen beitragen würde.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Schmutzwassernetzes jenseits des Plangebietes bzw. der Kläranlage gilt, dass diese Anlagen ursprünglich für die militärische Nutzung dimensioniert waren, sprich für eine Anzahl an Personen, die mit dem hier angestrebten Wachstum vergleichbar war. Insofern sind diesbezügliche Kapazitätsprobleme nicht zu erwarten. Bei der Kläranlage ist gemäß Aussage des Wasserverbandes Gifhorn ohnehin zeitnah eine Modernisierung bzw. ein Ausbau geplant, da weitere kleinere Ortslagen angeschlossen werden sollen.

Darüber hinaus muss die Planung folgende allgemeine Belange ansprechen / berücksichtigen:

Kreisarchäologie

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Gegen das 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; in-go.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).

Bodenschutz

Die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Gifhorn, wird aufgrund der bekannten Nutzungshistorie der Fläche als militärische Liegenschaft Baumaßnahmen nur unter vorheriger fachlicher Begutachtung und Beschreibung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zustimmen. Hierauf hat die Behörde im Zuge des Verfahrens hingewiesen.

Der Begründung des Bebauungsplans Campus ist dazu bereits zu entnehmen: *In Bezug auf weitere Verdachtspunkte zu Schadstoffen sind keine konkreten Hinweise eingegangen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Belastungen z.B. durch alte Heizungsanlagen und den dazugehörigen Tanks bestehen. Sollte sich im Zuge der Realisierung ein Altlastenverdacht ergeben, sind geeignete Maßnahmen einzuleiten. Im Jahr 2007 wurde das Flurstück 13/39 (ehemalige Jägerstuben) durch die Firma SONTEC sondiert. Diese kam zu folgendem Ergebnis: "Die Gesamtgröße des Flurstücks beträgt 8.492 m². Davon konnten 702 m² (Jägerstuben) nicht untersucht werden. Computergestützt sondiert und punktuell beräumt wurden 3.666,10 m². Die übrigen 4.123,90 m² wurden konventionell per Hand sondiert und beräumt.*

Um den Belangen des Bodenschutzes bzw. hier gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden gilt: Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung im Zuge von Tiefbaumaßnahmen ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein. Weitere Maßnahmen (wie Felduntersuchungen, Bodengutachten, Gefährdungsanalyse, Entsorgung) und damit einhergehender zeitlicher Verzug können die Folge sein.

Von einer etwaigen Tiefbaumaßnahme vorhergehenden geologischen Felduntersuchungen wird abgesehen, da die Gemeinde weitere punktuelle, sich an den konkreten Baumaßnahmen orientierende Bewertungen für zielführender erachtet. Künftige Bauherren sind auf die Belange des Bodenschutzes hinzuweisen.

Kampfmittel / Altlasten

Die Fläche befindet sich in einem ehemaligen Rüstungsaltlastengebiet. Es ist daher mit einem vermehrten Aufkommen von Kampfmitteln, z.B. in Form von Munitions- und Sprengstoffresten, unter anderem von Abwurfmunition, zu rechnen.

Der Begründung zum B-Plan Campus ist zu diesem Belang zu entnehmen: *Das Dezernat 23 der Zentralen Polizeidirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigung, hat im Jahr 2008 Bereiche für Rüstungsaltlastenstandorte, Flächensondierung/Trichterflächen und 38 Bombenverdachtspunkte kartographisch definiert. Der Bereich des Campusgeländes hat keine dieser Kennzeichnungen erhalten. Laut vorliegender Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung vom 25.10.2012 des LGLN, Regionaldienst Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, für das Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Hammer-*

stein Park ist für den unmittelbaren Kasernenbereich das Landesprogramm zur Bergung von Bombenblindgängern abgeschlossen. Im Osten des Hammersteinparks wurden 47 Stück Blindgängerverdachtspunkte durch Oberflächen- und Tiefensondierung überprüft und freigegeben. Für den übrigen Kasernenbereich ist nach Bewertung und Testsondierung der auskartierten Einzelflächen kein unmittelbarer Gefahrenverdacht zu erkennen. Gefahrenerforschungen sind somit nicht zwingend erforderlich. Die GGU hat 2007 eine orientierende Untersuchung auf dem Gelände der ehemaligen Hammerstein-Kaserne bezüglich der Gefährdungsabschätzung für Rüstungsaltslasten bzw. Kontaminationen vorgenommen. Dabei ergab die Recherche, dass die KFZ-Tankstelle, die Flugzeugwerft, die Flugzeugbetankung, das Heizhaus und der Lokschuppen sich alle im Bereich des heutigen Gewerbeparks befinden haben. Das Gelände des Campus Wesendorf beinhaltet die ehemaligen Stabs- und Mannschaftsgebäude, sowie das Sanitätsgebäude. Die Beheizung hat immer zentral über das Heizhaus stattgefunden. Die GGU hat damals nach der Sichtung der verschiedenen Unterlagen einen Bereich als Verdachtsflächenschwerpunkt definiert und untersucht. Das Gelände des Campus Wesendorf hat nicht dazu gehört. Da der Gemeinde nach Sichtung der Unterlagen keine weitergehenden Verdachtspunkte vorliegen, aber aufgrund der ehemaligen Nutzung Kontaminationen im Bereich des Campus-Geländes nicht in Gänze auszuschließen sind, ist dieser Sachverhalt erforderlichenfalls im Zuge der Baugenehmigung weiter geklärt werden. Eine Sondierung begleitend zu Erdarbeiten wird empfohlen. Es erfolgt ein Hinweis im Plan.

Diese Ausgangslage hat weiter Bestand. Dennoch wurde der Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover, als ersten Schritt eine Luftbildauswertung für das Plangebiet (Schreiben vom 18.03.2020) vorzunehmen, gefolgt. Das Ergebnis liegt nunmehr zur Endfassung des Bebauungsplans vor, siehe folgende Ergebniskarte.

Abbildung 8: Ergebniskarte Luftbildauswertung



Für die Planfläche liegen demgemäß die folgenden Erkenntnisse vor:

Empfehlung: Luftbildauswertung für Fläche A (gelb dargestellt)

- Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
- Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
- Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

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

Empfehlung Sondierung für
Fläche B (rot dargestellt)

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet
Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf für
Fläche C (grün dargestellt)

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt weiterhin, den Bereich zur Gewährleistung der Baugrundsicherheit durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma (vgl. www.gkd-kampfmittelraeumung.de) untersuchen zu lassen. Dazu gibt der KBD folgenden Hinweis: In Rüstungsalastengebieten besteht die Möglichkeit, dass der Bund eventuell Räumkosten erstattet. Detailliertere Informationen dazu finden sich auf <https://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/> unter der Rubrik Kampfmittelbeseitigung. Für Fragen und weitere Informationen steht der Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Verfügung: Tel. 0511 30245-526; Mail. kbd-postfach@lgln-niedersachsen.de.

In der Gesamtschau der Rahmenbedingungen, sieht die Gemeinde Wesendorf im Bauleitplanverfahren folgendes Vorgehen als angemessen an: Es zeigt sich, dass für den ganz überwiegenden Teil des Plangebietes kein Handlungsbedarf besteht. Für den nordöstlichen Bereich, der bereits durch den Bebauungsplan Mischgebiet Hammersteinpark überplant worden war gilt, dass eine Luftbildauswertung empfohlen wird. Der weiter angrenzende (nicht aufgehobene) Bereich des genannten Bebauungsplans ist bereits zum Teil bebaut. Es tauchten im Zuge der Baumaßnahmen keine Verdachtsmomente auf. Auf die sich direkt Richtung Süden / Südwesten recht großräumig anschließenden Plangebietsflächen besteht nach Luftbildauswertung kein Verdacht. Insofern darf davon ausgegangen werden, dass die in der Ergebniskarte gelb markierten Flächen ebenfalls unkritisch sind.

Die Ergebnisse bestätigen insofern die bisher bereits enthaltene Regelung, wonach eine flächendeckende Sondierung als nicht erforderlich angesehen und nur grundstücksbezogene Sondierungen gefordert wurden. Insofern können die bisherigen Vorgaben des Bebauungsplan-Entwurfs hinsichtlich einer erforderlichen Sondierung räumlich auf die rot markierten Bereiche beschränkt werden. Der allg. Hinweis III auf dem Plan wurde zum Satzungsbeschluss entsprechend präzisiert. Es obliegt verpflichtend dem Grundstückseigentümer bzw. künftigen Bauherren ggf. weitere erforderliche Maßnahmen zu ergreifen, sofern keine flächendeckende Sondierung erfolgt, sprich den Empfehlungen des KBD nicht gefolgt wird.

Militärischer Flugbetrieb

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände geltend

gemacht, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Sollte die genannte Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bittet die Bundeswehr in jedem Einzelfall vor Erteilung einer Baugenehmigung um Zuleitung der Planunterlagen zur Prüfung.

5 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Grundsätzliches Planungsziel ist die Etablierung von Wohnnutzung sowie die Beibehaltung / Berücksichtigung und Weiterentwicklung vorhandener bzw. geplanter gewerblicher und gewerbeähnlicher Nutzung. Zu den letztgenannten gehören bereits im Bestand Hotelnutzung, Einrichtungen zur Tagespflege etc. für ältere Menschen, die über die typischerweise in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen bzw. gebietstypischen Umfänge hinausgehen, punktuell vorhandenes Handwerk und Gewerbe sowie die bisher im Zuge des Sondergebietes zugelassenen Einzelnutzungen im Südosten des Gebietes (insb. Restauration, Kino, Diskothek). Um dies zu gewährleisten setzt der Bebauungsplan Mischgebiet, MI, § 6 BauNVO, fest. Im Einzelnen gilt:

Zulässige Nutzungen im MI-Gebiet:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude (außer in MI*),
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe sofern sie:
 - o in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und dem jeweiligen Betrieb wie folgt untergeordnet sind: Die Verkaufsfläche nimmt nicht mehr als 10% der Geschossfläche des Betriebs ein und ist nicht mehr als 150 m² groß,
 - o der Versorgung des Gebiets mit Waren des täglichen Bedarfs dienen, solange eine Agglomeration von Verkaufsflächen im Sinne eines Einzelhandelsgroßprojektes oder eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens ausgeschlossen ist. Dies wird als gegeben angesehen, wenn die Entfernung zwischen zwei Betrieben (gemessen an den nächstgelegenen Grenzen der Betriebsgrundstücke) mind. 200 m beträgt, keine gemeinsame Parkraumbewirtschaftung erfolgt, keine auf einander verweisende Beschilderung und keine unmittelbare Sichtbeziehung gegeben ist.
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen, hier: Ausschließlich für Elektrofahrzeuge oder andere alternative Antriebe,

- Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, hier: Soweit bereits durch bestehende Baugenehmigungen abgedeckt,

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, die nicht ausnahmsweise zulässig sind,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen, die nicht ausnahmsweise zulässig sind
- Vergnügungsstätten, die nicht ausnahmsweise zulässig sind.

Damit entspricht der Katalog zulässiger Nutzungen im Grundsatz demjenigen des Bebauungsplans Mischgebiet Hammersteinpark – jedoch ohne die seinerzeit aus lärmtechnischen Gründen für die südlichen Gebietsteile Mle getroffenen Einschränkungen für Wohnnutzung. Die Aufhebung dieser Einschränkung war Hauptveranlassung für die Einbeziehung der davon betroffenen Teilflächen in den vorliegenden Geltungsbereich. Zudem wurden für den Einzelhandel einschränkende Regelungen getroffen, auf die folgend näher eingegangen wird.

In der Südostecke wurde eine Anpassung des Entwurfs dahingehend vorgenommen, dass dort nicht mehr nur eine Fläche bzw. eine bauliche Anlage für Garagen und Stellplätze vorgesehen ist, sondern dass analog des Restgebietes mischgebietstypische Nutzungen möglich sind – ausgenommen Wohnen. Für immissionsempfindliche Wohnnutzungen besteht an dieser Stelle kein Anlass. Die zulässige Grundfläche für den Bereich bleibt gleich bei 2.000 m². Die zulässige Bauhöhe wird reduziert von vormals 15 m Traufhöhe auf nunmehr 11,50 m – analog der sonstigen 3-geschossigen Bereiche.

Zu Anlagen von Verwaltungen sei ausgeführt: Grundsätzlich gilt, dass es dafür im Hauptort Wesendorf bessere, weil zentralere, Standorte gibt. Aufgrund der Größe des Plangebietes bzw. des entstehenden Siedlungsgebietes kann es jedoch erforderlich oder geboten sein, auch hier Verwaltungsstandorte anzubieten (Außenstellen o.ä.). Zu den Vergnügungsstätten sei der Klarheit halber angeführt, dass vom Ausschluss sowohl die Nennung nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO als auch nach § 6 (3) BauNVO betroffen ist.

Vergnügungsstätten sind grundsätzlich unerwünscht, da mit dem Gebietscharakter eines auch durch Wohnen geprägten Neubaugebietes (Zielgruppe junge Familien etc.) nicht korrespondierend. Jedoch sollen die vorhandenen Nutzungen zumindest planungsrechtlich gesichert sein. An dieser Stelle sei nochmals auf § 15 BauNVO hingewiesen, wonach in Einzelfällen Nutzungseinschränkungen im Betrieb hinzunehmen sind, z.B. in den Nachtstunden. Auf die Möglichkeit der Ausnutzung höherer Immissionswerte gemäß sog. Seltener Ereignisse nach TA Lärm sei hier zudem hingewiesen.

Zum Einzelhandel gilt: Zielsetzung ist zum einen, untergeordnete Verkaufs- und Ausstellungsflächen für Handwerks- oder Gewerbebetriebe des Mischgebietes zu ermöglichen und zum anderen, die tägliche Nahversorgung (Nachbarschaftsladen, Bäcker etc.) am Standort zu sichern, um insb. mobilitätseingeschränkten Personen dazu Zugang zu gewährleisten: Einzelhandel ohne Sortimentsbeschränkung ist daher ausnahmsweise zulässig, sofern er in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht und dem jeweiligen Betrieb wie folgt untergeordnet ist: Die Verkaufsfläche nimmt nicht mehr als 10% der Geschossfläche des Betriebs ein und ist nicht mehr als 150 m² groß. Darüber hinaus ist Einzelhandel ausnahmsweise zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zulässig, solange eine Agglomeration von Verkaufsflächen im Sinne eines Einzelhandelsgroßprojektes oder eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens ausgeschlossen ist. Dies wird als gegeben angesehen, wenn die Entfernung zwischen zwei Betrieben (gemessen an den nächstgelegenen Grenzen der Betriebsgrundstücke) mind. 200 m beträgt, keine

gemeinsame Parkraumbewirtschaftung erfolgt, keine auf einander verweisende Beschilderung und keine unmittelbare Sichtbeziehung gegeben ist. Die Festsetzung bedient sich der Formulierung aus § 4 der BauNVO zum Allgemeinen Wohngebiet: D.h. es erfolgt eine Beschränkung auf die Versorgung des Gebietes. Gemeint ist das Plangebiet selbst inkl. angrenzendem B-Plan Mischgebiet Hammerstein Park.

Bezüglich dieser Regelung nimmt die Gemeinde in gewisser Hinsicht ein „Windhundrennen“ in Kauf, da der hier vorliegende Bebauungsplan keine anderen Regelungsmöglichkeiten bietet. In der Praxis betrachtet die Gemeinde dies jedoch als unschädlich. Verzichtbar sind weitere Größenreglementierungen, da das Mischgebiet per se die Verkaufsfläche bereits unterhalb der Großflächigkeit deckelt.

Mit den getroffenen Restriktionen können raumordnerische Auswirkungen wie auch städtebaulich-strukturelle Beeinträchtigungen im Sinne § 11 (3) BauNVO ausgeschlossen werden.

Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres Flächenanspruchs ausgeschlossen, da die Planung andere Zielsetzungen hat. Tankstellen, die nicht alternativen Antriebsformen dienen, sollen mit Blick auf die Lage des Gebiets im Vorbehaltsgebiet für Trinkwasserschutz unzulässig sein.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauhöhen

Das Maß der baulichen Nutzung inkl. Höhenzulässigkeiten ist den Festsetzungen zu entnehmen und begründet sich im städtebaulichen Konzept bzw. in der Berücksichtigung der Vorgaben der Ursprungspläne. Der Ursprungsbebauungsplan Campus Wesendorf setzte max. zulässige Gebäudehöhen (Oberkante) von 15 m fest, die auch im vorliegenden Fall eingehalten werden, außer im kleinflächigen viergeschossigen Teil im zentralen Bereich des Plangebietes. Angesichts der differenzierten Geschossigkeiten, die der vorliegende Bebauungsplan festsetzt, werden auch die absoluten Gebäudehöhen entsprechend angepasst. Dabei wird die Traufhöhe als maßgeblicher Bezugspunkt gewählt, da hiermit die festgesetzten Vollgeschosse hinreichend konkretisiert werden. Die Ausbildung der Dächer und Dachformen soll flexibel bleiben, auch mit Blick auf die bauordnungsrechtlichen Regelungen zum Ausbau des Dachgeschosses. Insofern wird auf Firsthöhenfestsetzungen oder die Festsetzung einer max. Gebäudeoberkante verzichtet.

Die Planung unterstellt für die geplanten Mischgebiete eine Geschosshöhe von 3,50 m bis 4 m, sprich ein etwas höheres Maß als im normalen Wohnungsbau üblich. Damit soll auch den gewerblichen Anforderungen nachgekommen werden. Dies entspricht auch in etwa den Höhen in den Bestandsgebäuden. Zudem wird mit Blick auf etwaigen Geländeausgleich o.ä. unterstellt, dass der Erdgeschossfertigfußboden 1 m über Bezugspunkt liegt / liegen darf. Als Bezugspunkt wird der nächstgelegene Erschließungsabschnitt definiert.

Somit ergeben sich folgende max. Traufhöhen:

Bei zwei Vollgeschossen: 9 m über Bezugspunkt,
bei drei Vollgeschossen: 11,5 m über Bezugspunkt,
bei vier Vollgeschossen: 17 m über Bezugspunkt.

Damit wird auch die max. Höhenausdehnung in Hinblick auf die Anforderungen des Brandschutzes bzw. örtlich verfügbare Einsatzfahrzeuge berücksichtigt. Für etwaige technisch bedingte Aufbauten wird eine Ausnahme formuliert.

Es wird weiterhin eine Ausnahme für Mobilfunkmasten und vergleichbare turmartige Einrichtungen festgesetzt. Gleichzeitig wird hiermit darauf hingewiesen, dass eine Bauhöhe von 30 m nicht überschritten werden darf, um militärischen Flugbetrieb nicht zu beeinträchtigen.

Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Es gelten überwiegend die Mindestabstände nach Nds. Bauordnung (NBauO) von 3 m zu den Nachbargrenzen, ansonsten werden die maßgeblichen Randbedingungen durch entsprechende Abstände berücksichtigt (Wald).

5.1.3 Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Angesichts der gebietsprägenden Bestandsbauten hält die Gemeinde Wesendorf eine Reduzierung auf z.B. nur Einzel- und Doppelhäuser für verfehlt und kaum begründbar. Gleiches gilt für eine Regulierung etwaiger Wohneinheiten pro Gebäude. Mit den insoweit weitreichenden und flexiblen Bebauungsoptionen werden Entwicklungsanreize geschaffen. Insgesamt ist es Zielsetzung, einerseits eine marktgerechte Vielfalt von Bauformen zu ermöglichen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der geschlossenen Lage des Plangebietes abseits des Hauptortes sowie unter Bezug auf die vielfältigen Umgebungsnutzungen (Gewerbe etc.) sieht die Gemeinde Wesendorf umfangreiche Vorgaben zu Materialien, Farben, Dachformen etc. als kaum begründbar an. Im Kontext zu den flexiblen Regelungen bezüglich der Bauweise und der bereichsweise großzügigen Geschossigkeiten soll auch ein modernes Bauen gewährleistet werden. Die Gemeinde Wesendorf möchte mittels örtlicher Bauvorschriften (ÖBV) zumindest gestalterische „Auswüchse“ in Form von Blockhäusern verhindern und regelt ansonsten vornehmlich die Einfriedungen von Grundstücken, da diese in erheblichen Maße zum Erscheinungsbild des Baugebietes beitragen. Die vorgesehene reduzierte Höhe zulässiger Einfriedungen soll eine durchgängige Wahrnehmbarkeit des Baugebietes sichern und den Eindruck von Abschottung vermeiden. Lediglich pflanzliche Einfriedungen dürfen höher sein, auch im Sinne eines Anreizes, diese zu verwenden. Ebenso dürfen vorhandene Einfriedungen höher sein. Hier wird Bezug genommen auf die am östlichen Plangebietsrand vorhandene gemauerte Einfriedung (nicht auf den Zaun entlang der Lange Straße, der im Zuge der Gebietsentwicklung entfernt werden wird).

5.3 Immissionsschutz

Aus den zurückliegenden Bauleitplanverfahren zum B-Plan Hammersteinpark wie auch zum Campus-Areal existieren mehrere schalltechnische Untersuchungen des Büros Bonk-Maire-Hoppmann aus Garbsen. Das genannte Büro wurde nunmehr mit einer Aktualisierung der schalltechnischen Betrachtungen beauftragt. Auf die insofern überholten Altgutachten wird daher hier, auch aus Gründen der Übersichtlichkeit, nicht nochmals eingegangen.

Zum Entwurfsstand 23.02.2021 wurde die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“ von BMH, Garbsen, Stand 11.02.2021, vorgelegt. Grundlage dieser Stellungnahme war die Festsetzung von Mischgebiet im Plangebiet, die Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens analog des Gutachtens Schubert vom Januar 2021 sowie die Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Gewerbegebiete im Umfeld des Plangebietes.

Zwischenzeitlich wurde das Verkehrsgutachten aktualisiert, siehe Folgeabschnitt 5.4, mit (geringen) Auswirkungen auch auf das lärmtechnische Gutachten. Nunmehr gilt daher die als Anlage 2 dieser Begründung beigefügte Überarbeitung des lärmtechnischen Gutachtens

vom Juli 2021. Die sich daraus ergebenden Ergänzungen / Änderungen werden am Ende dieses Abschnitts 5.3 zusammengefasst.

Gewerbliche Immissionen

Hinsichtlich der von den vorhandenen und geplanten, vgl. dazu Anlage 2, Blatt 1, des Gutachtens ausgehenden gewerblichen Immissionen stellt der Gutachter fest, dass die für Mischgebiete maßgeblichen Beurteilungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Wie zu erwarten ergeben sich im Südosten des Geltungsbereichs Überschreitungen um bis zu 5 dB(A).

Anders als bei Verkehrslärm, bei dem durch Maßnahmen zum passiven Schallschutz Abhilfe geleistet werden kann, ist dies bei gewerblichen Immissionen nicht ohne weiteres möglich. Der Gutachter diskutiert diese Option in Abschnitt 6.2.1 seines Gutachtens zwar an und stellt sog. Lärmpegelbereiche als Voraussetzung zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (gemäß DIN 4109) dar. Die Gemeinde Wesendorf entscheidet sich jedoch mit dem Ziel größtmöglicher Rechtssicherheit dafür, von dieser Option keinen Gebrauch zu machen.

Bei der konkreten Betrachtung der Konstellation „Freiflächen tags“, vgl. Anlage 2, Blatt 1 des Gutachtens, ist festzustellen, dass die Überschreitungen im Bereich der überbaubaren Flächen max. 3 dB(A) betragen – und zwar primär in östlichen Grundstücksbereichen, die sich für die Anlage von Freisitzen nicht aufdrängen. M.a.W.: Jedes der künftigen Baugrundstücke bietet ohne jedweden baulichen Aufwand die Möglichkeit, einen Freisitz auf dem Grundstück unterzubringen, der außerhalb der von Immissionsüberschreitungen gekennzeichneten Zone liegt. Bezüglich der Immissionen „tags“ in Bezug auf Freisitze sieht die Gemeinde daher keinen Regelungsbedarf.

Bei der konkreten Betrachtung der Konstellation „1. Obergeschoss tags / nachts“, vgl. Anlage 2, Blätter 2 und 5 des Gutachtens, ist festzustellen, dass die Überschreitungen im Bereich der überbaubaren Flächen ebenfalls max. 3 dB(A) betragen. Diese Überschreitung bewegt sich zwar noch im Rahmen dessen, was die Verkehrslärmschutzverordnung ohne weiteres in einem Mischgebiet zulassen würde. Der Gutachter führt jedoch aus, dass die hier maßgeblichen Beurteilungskriterien der TA Lärm keiner Abwägung zugänglich sind. Um den Anforderungen an den Lärmschutz gerecht zu werden, setzt der Bebauungsplan daher folgende Maßnahmen innerhalb des nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB definierten Bereichs, in dem die nächtlichen Werte von 45 dB(A) überschritten werden, fest:

- Es ist eine Grundrissanordnung zu wählen, nach der schutzbedürftige Räume, hier Schlafzimmer und Kinderzimmer, abgewandt von den Emissionsquellen angeordnet werden, d.h. keine Ausrichtung nach Osten / Südosten.
- Darüber hinaus sind Fenster in Richtung Osten und Süden als nicht öffnende Fenster vorzusehen.
- Schutzbedürftige Balkone, Loggien, Dachterrassen dürfen nur abgewandt von den Emissionsquellen errichtet werden, d.h. keine Ausrichtung nach Osten / Südosten. Bei einer abweichenden Anordnung sind schutzbedürftige Balkone, Loggien, Dachterrassen durch geeignete Abschirmmaßnahmen (z.B. Erhöhung der Brüstung, Verglasung o.ä.) abzuschirmen.

Mit diesen Vorkehrungen können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, hier insbesondere das nächtliche Ruhebedürfnis, gewahrt werden. Ergänzend und klarstellend sei darauf verwiesen, dass der Gutachter etwaige abschirmende Hindernisse innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete wie auch z.B. die geplante Unterstellgebäude für Fahrzeuge im Südosten des Plangebietes nicht mindernd berücksichtigt hat und allgemein von „Vollausnutzung“ der Gewerbeflächen im Sinne eines „worst-case“-Ansatzes ausgegangen ist. Es darf also davon ausgegangen werden, dass sich die tatsächliche örtliche Situation lärmtechnisch besser darstellt als die Berechnung es abbildet.

Wichtig ist: Die Planung sichert nicht nur hinreichenden Immissionsschutz im Geltungsbe-
reich, sondern lässt der Gemeinde den gewünschten gewerblichen Entwicklungsspielraum.

Verkehrliche Emissionen

Hinsichtlich verkehrlicher Immissionen, ausgelöst auch durch das künftige Aufkommen aus dem Plangebiet, lässt sich festhalten, dass im Bereich der Lange Straße deutliche Unterschreitungen der maßgeblichen Richtwerte (auch der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005) gegeben sind, im Bereich der Möldersstraße die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung, ebenfalls um mind. 2 dB(A) unterschritten werden. Anspruch auf Maßnahmen zum Schallschutz erwachsen aus der Planung nicht.

Landwirtschaftliche Immissionen

Sowohl das Landvolk Niedersachsen als auch der Dachverband der Berechnungsverbände im Landkreis Gifhorn haben auf Immissionen hingewiesen, die von der motorisierten Feldberechnung auf den nördlich und teils östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen, vornehmlich im Frühjahr und Sommer, ausgehen.

Hierauf sei an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen. Die Feldberechnung kann auch vor 7.00 Uhr morgens und bis in die späten Abendstunden stattfinden. Sie ist für die Betriebe existenziell zur Ertragssicherung. Auch der Plan wird dazu um einen vorsorglichen Hinweis ergänzt.

Mit Blick auf den Lärmschutz im Baugebiet gilt: Der rechtswirksame Bebauungsplan Mischgebiet Hammersteinpark grenzt bereits bisher als nächstgelegene empfindliche Nutzung mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes unmittelbar an die landwirtschaftlichen Flächen, hier Flurstück 74/20, an. Mit der hier vorliegenden Planung ändert sich daran im Grundsatz nichts. Auch die Aufhebung der Grünflächen im nordwestlichen Teil des Bebauungsplan Mischgebiet Hammersteinpark zu Gunsten eines weiteren großzügigen Mischgebietsgrundstücks führt insofern nicht zu einem näheren Heranrücken von Bebauung an landwirtschaftliche Flächen.

Dementsprechend ist eine planbedingte Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange nicht erkennbar, aus der etwaige Ansprüche der Landwirtschaft (etwa eine Elektrifizierung der Feldberechnungsanlagen) erwachsen würden.

Aktualisierungen / Plananpassungen zur erneuten Auslegung

Im Bereich der bestehenden Bebauung außerhalb des Plangebiets (Immissionsort 4 bzw. Ortseingang Wesendorf) ergibt sich (wie gehabt) mit einem Mittelungspegel von rd. 62 bzw. 64 dB(A) eine weitergehende Überschreitung der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte. Der Mittelungspegel erhöht sich durch den erhöhten Erschließungsverkehr um rd. 1 dB. Damit ist eine wesentliche Änderung um 3 dB oder mehr hier sicher ausgeschlossen. Die Zumutbarkeitsgrenze von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nachtzeit wird deutlich unterschritten.

Der Gutachter hat zudem mit Blick auf die sich nunmehr im östlichen Bereich des Plangebietes kumulierenden Verkehrsmengen eine Betrachtung zum Belang passiver Schallschutz innerhalb des Plangebietes vorgenommen. In diesem Bereich des bestehenden Mischgebietes im Plangebiet ergibt sich mit einer Erhöhung des Mittelungspegels um 12 dB eine wesentliche Änderung. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden hier erstmalig um rd. 1 dB am Tage und 4 dB in der Nachtzeit überschritten. Die Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV (sog. Verkehrslärmschutzverordnung) werden am Tage unterschritten und in der Nachtzeit gerade erreicht. Hier wird ebenfalls die Zumutbarkeitsgrenze von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nachtzeit deutlich unterschritten. Ein Anspruch auf Lärmschutz im

Bestand ist daher nicht gegeben. Für Neubaumaßnahmen im Plangebiet ergeben sich unter Berücksichtigung der Straßenverkehrs- und Gewerbeimmissionen die Lärmpegelbereiche III bis IV. Diese werden mit den damit einhergehenden Anforderungen festgesetzt.

Zudem wird für den Gewerbelärm weiterhin, wie auch schon beim vorherigen Entwurf, die nächtliche 45 dB(A)-Isophone als Grenzlinie für weitreichende Maßnahmen angesetzt. Für die zusammenfassende Betrachtung von Gewerbe- und Verkehrslärm wird eine weitere 45 dB(A)-Isophone eingeführt, für die die Vorgabe nicht öffentlicher Fenster entfällt. Die Änderungen wurden in den überarbeiteten Planentwurf zur erneuten Auslegung übernommen.

Darüber hinaus hat die Gemeinde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger entschieden, entlang der Südostkante des Plangebietes ergänzend zum ohnehin enthaltenen passiven Schallschutz auch aktiven Schallschutz vorzusehen, indem entlang der den gewerblichen Immissionen sowie den verkehrlichen Immissionen der Lange Straße besonders ausgesetzten Bereichen des Plangebietes eine 6 m hohe Wall-Wand-Kombination errichtet wird. Der Lärmschutz kann auch durch das dort zulässige Gebäude (vgl. MI*) erzielt werden kann.

Die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Gifhorn, weist darauf hin, dass vor Aufschüttung des Walls eine Bodenuntersuchung der künftig überdeckten Bodenfläche stattfinden muss. Zudem sind die bodenschutz- und abfallrechtlichen Bestimmungen des Bundes und des Landes Niedersachsen zu beachten.

5.4 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Die künftige äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt in Richtung bzw. aus Richtung Osten. Dort gelangt man über die Gemeindestraße Zum Hammersteinpark zur Einmündung in die Gifhorer Straße, K 7, und von dort nach Norden Ri. Wesendorf und nach Süden zur B 4.

Die Verkehrsstrukturen wurden gegenüber dem Entwurfsstand 23.02.2021 angepasst: Die Verbindungen aus dem Plangebiet in Richtung Lange Straße wurden – bis auf die bestehenden Hauptzufahrt im Osten – gekappt, siehe folgender Absatz „Plangebietsinterne Erschließung“. In der Folge erlangt die Verbindung via Möldersstraße Richtung B 4 einen derart umwegigen Charakter, dass die Inanspruchnahme für Ziel- / Quellverkehr des Plangebietes nicht länger attraktiv ist. Das überarbeitete Verkehrsgutachten berücksichtigt dies. Unterstützt wird die Verkehrsführung noch durch eine westlich des Plangebietes, im Übergang Lange Straße / Möldersstraße vorgesehene Fahrbahnverengung. Eine Durchgängigkeit, etwa für den Linienbus, aber auch insbesondere für die westlichen Anlieger (Stollbrockring) bleibt gegeben. Dennoch stellt die künftige Verengung ein Hindernis dar, dass für den planbedingten Verkehr die Anbindung nach Westen unattraktiver macht.

Die geschilderte Verkehrslenkung berücksichtigt die Bedenken der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Wolfenbüttel. Hierzu erfolgte eine Vorabstimmung mit der Landesbehörde. Mit dem Vorgehen können die Belange der klassifizierten Straßen im Umfeld Berücksichtigung finden ebenso wie die Belange der Anlieger Stollbrockring, für die sich die Verkehrsführung im Grundsatz nicht ändert.

Zur Anbindung nach Osten ist auszuführen: Mit Blick auf den zwischenzeitlich als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Vor den Fuhren“ wird die Anbindung des Plangebietes in der Wahrnehmung der Verkehrsteilnehmer noch verkürzt. Im Bereich der Einmündung der Straße Zum Hammersteinpark in die Kreisstraße werden gewerbliche und gemischte (östlich

der Kreisstraße) Nutzungen geplant. Die künftige Kreuzungssituation soll als Kreisverkehrsanlage ausgebaut werden. Damit einhergeht, dass die Einmündung der Gemeindestraße in die Gifhorner Straße künftig innerhalb der förmlichen Ortsdurchfahrt liegen wird.

Die Fliegelstraße im Nordwesten bleibt Anliegerstraße. Zudem ist die Fliegelstraße bzw. ihre notbefahrbar verlängerte entlang des künftigen Waldrandes als Notweganbindung erforderlich. Für die Anlieger dort ändert sich ansonsten nichts. Die festgesetzte Fuß-/ Radwegverbindung in Richtung Baugebiet umfasst die gesamte Breite des abgegrenzten Flurstücks – es sei ausdrücklich betont, dass sicherzustellen ist, dass hier kein regelmäßiger Pkw-Verkehr stattfindet. Die Ausbauplanung ist gefordert, dies über entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten.

Hinsichtlich des ÖPNV gilt, dass eine Busverbindung Ri. Wesendorf das Plangebiet durchqueren soll. Bisher führt diese über die Lange Straße, künftig soll diese auch das interne Erschließungsnetz des Plangebietes befahren, um möglichst viele künftige Anlieger auf kurzem Wege zu bedienen.

Die verkehrstechnische Untersuchung wurde gemäß der geänderten Verkehrsführung überarbeitet und weist nach, dass der Knotenpunkt Zum Hammersteinpark / Gifhorner Straße auch unter Berücksichtigung der Aufnahme der Gesamtverkehrsmengen hinreichend leistungsfähig ist: Qualitätsstufe „B“ gemäß HBS²; in der Spitzenstunde immer noch „D“. Auf die Einzelheiten der überarbeiteten Verkehrsuntersuchung, Anlage 2, wird verwiesen.

Hinweis: Die Anbindung zur L 284 ist nicht länger Gegenstand des Verkehrskonzeptes, da diese als Privatstraße nicht verfügbar ist und gleichsam nur als „Grundstückszufahrt“ anzusprechen ist. Ob es weiterer Maßnahmen bedarf, um dies auch baulich sicherzustellen, ist außerhalb dieses Bebauungsplan-Verfahrens zu klären, da die Fragestellung nicht im Kontext zum vorliegenden Planvorhaben steht.

Plangebietsinterne Erschließung

Das Konzept der internen Erschließung ist dem Ansiedlungsentwurf zu entnehmen. Rückgrat des Konzeptes sind die bestehenden Straßen, vgl. auch vorne Abb. 6, innerhalb der ehemaligen Kaserne, die soweit nötig, durch neue Planstraßen ergänzt werden, deren Breite sich an den bestehenden Straßen orientiert. Das betrifft vor allem den Westrand, wo Waldfläche in Baugebiet umgewandelt wird, das entsprechend erschlossen werden muss.

Sämtliche internen Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenflächen festgesetzt, anders als im Bebauungsplan Campus, wo diese privat waren. Die Flächen werden zeitnah an die Gemeinde Wesendorf übergeben. Im Übergang zur Lange Straße, sprich nach Süden, werden die Fahrverbindungen gekappt und nur noch als Rad-/Fußwegverbindungen fortgesetzt. Über entsprechende bauliche Maßnahmen, vgl. 4.1 der textl. Festsetzungen, ist sicherzustellen, dass die Durchgängigkeit für Pkw unterbunden ist. Für Lkw, sprich die Müllentsorgung hingegen sollte die Durchgängigkeit erhalten bleiben, um angesichts der teils vorhandenen Länge der Stichwege eine diesbezügliche Erreichbarkeit der Anliegergrundstück zu sichern.

Zur Lange Straße ist ergänzend auszuführen: Diese befindet sich in Privathand und wurde im rechtswirksamen Bebauungsplan „Hammerstein Park“ auch so festgesetzt. Um den tatsächlichen Verhältnissen gerecht zu werden, wird nunmehr auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche verzichtet, auch wenn die Übertragung der Flächen in die öffentliche

² Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2015, FGSV. Dabei sind 6 Qualitätsstufen vorgesehen, A bis F, wobei A eine nahezu ungehinderten Verkehrsfluss bedeutet, F eine Überlastung des Knotenpunktes.

Hand langfristig Ziel der Gemeinde bleibt. Der Geltungsbereich wird daher an der Südkante entsprechend reduziert.

Dennoch ist die verkehrsrechtliche Erschließung des Plangebietes gegeben: Die der äußeren Erschließung dienenden verkehrlichen Strukturen werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht geändert. D.h.: Die jenen rechtskräftigen Bebauungsplänen zugrunde liegende gesicherte Erschließung kann nachträglich nicht mehr in Frage gestellt werden. Auf Grundlage der bisherigen erschließungsrechtlichen Situation wurden bereits Baugenehmigungen erteilt.

Hinzu kommt, dass insbesondere das Flurstück 13/88 mit Grunddienstbarkeiten (Wegerechten) zu Gunsten sämtlicher im Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“ gelegenen Grundstücke belastet ist. Diese werden auf die künftig neu parzellierten Grundstücke übertragen. Aufgrund der dinglichen Wegerechte verbleibt für eine private Eigennutzung des Flurstücks 13/88 durch den Grundstückseigentümer kein Raum.

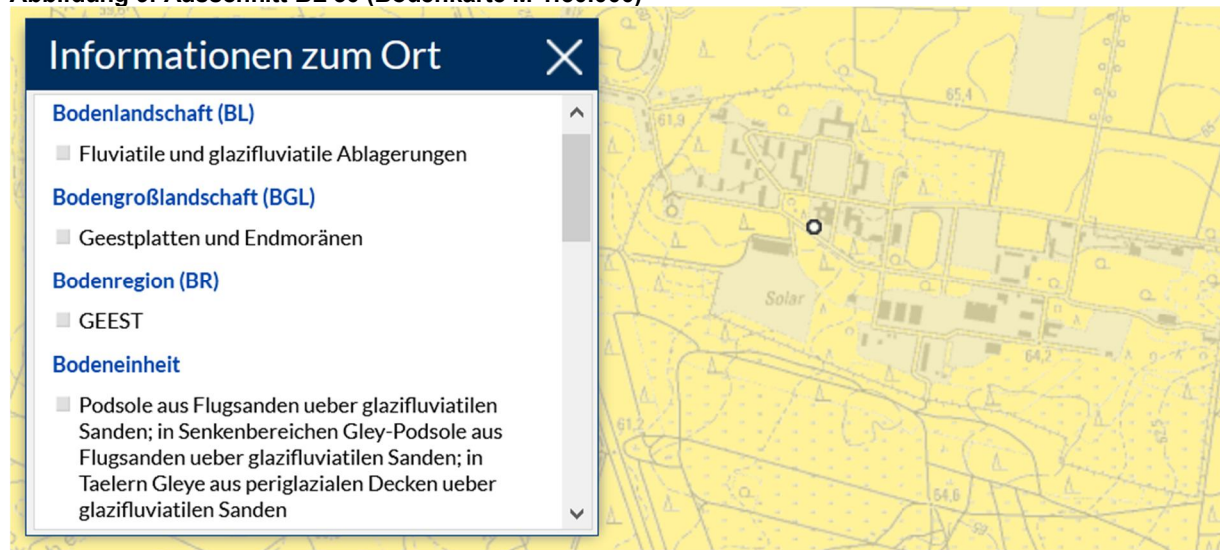
5.5 Ver- und Entsorgung

Ableitung von Oberflächenwasser

Ob und inwieweit im Plangebiet ein Regenwasserkanalnetz existiert, ist derzeit unklar. Soweit vorhanden, befindet sich dieses in Privatbesitz. Eine Übergabe eines solchen Netzes an den Wasserverband hat nicht stattgefunden und ist derzeit auch nicht geplant. Zielsetzung der Planung ist eine örtliche Versickerung anfallenden Oberflächenwassers. Für den östlichen Bereich des Mischgebietes existieren Untersuchungen des Geobüros Gifhorn aus 2015, wonach eine Versickerung im gesamten Plangebiet (des B-Plans Mischgebiet Hammerstein Park) möglich ist, vgl. Anlage 3 (zusammenfassende Ergänzungsstellungnahme zum Hauptgutachten). Dort wird ausgeführt, dass der angetroffene Bodenaufbau homogen war.

Es besteht aus Sicht der Gemeinde Wesendorf keine Veranlassung anzunehmen, dass dies für die übrigen Bereiche des Plangebietes, ehem. BP Campus, nicht gilt. Dafür sprechen auch die Inhalte des NIBIS-Kartenservers, vgl. Homepage Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (LBEG).

Abbildung 9: Ausschnitt BL 50 (Bodenkarte M 1:50.000)



(Quelle LBEG)

Demgemäß ist eine Versickerung auf den Grundstücken problemlos möglich. Ebenfalls möglich ist eine Versickerung des auf den Straßenflächen anfallenden Oberflächenwassers in den Seitenräumen. Sofern erforderlich sind entsprechende bauliche Vorkehrungen (Anlage von Entwässerungsmulden zu Lasten der Ausbaubreite) vorzusehen. Die festgesetzten Straßenbreiten lassen dies zu, sofern abschnittsweise reduzierte Straßenquerschnitte (ggf. Einrichtungsverkehr) in Kauf genommen wird. Die konkreten Planungen hierzu obliegen der Erschließungsplanung.

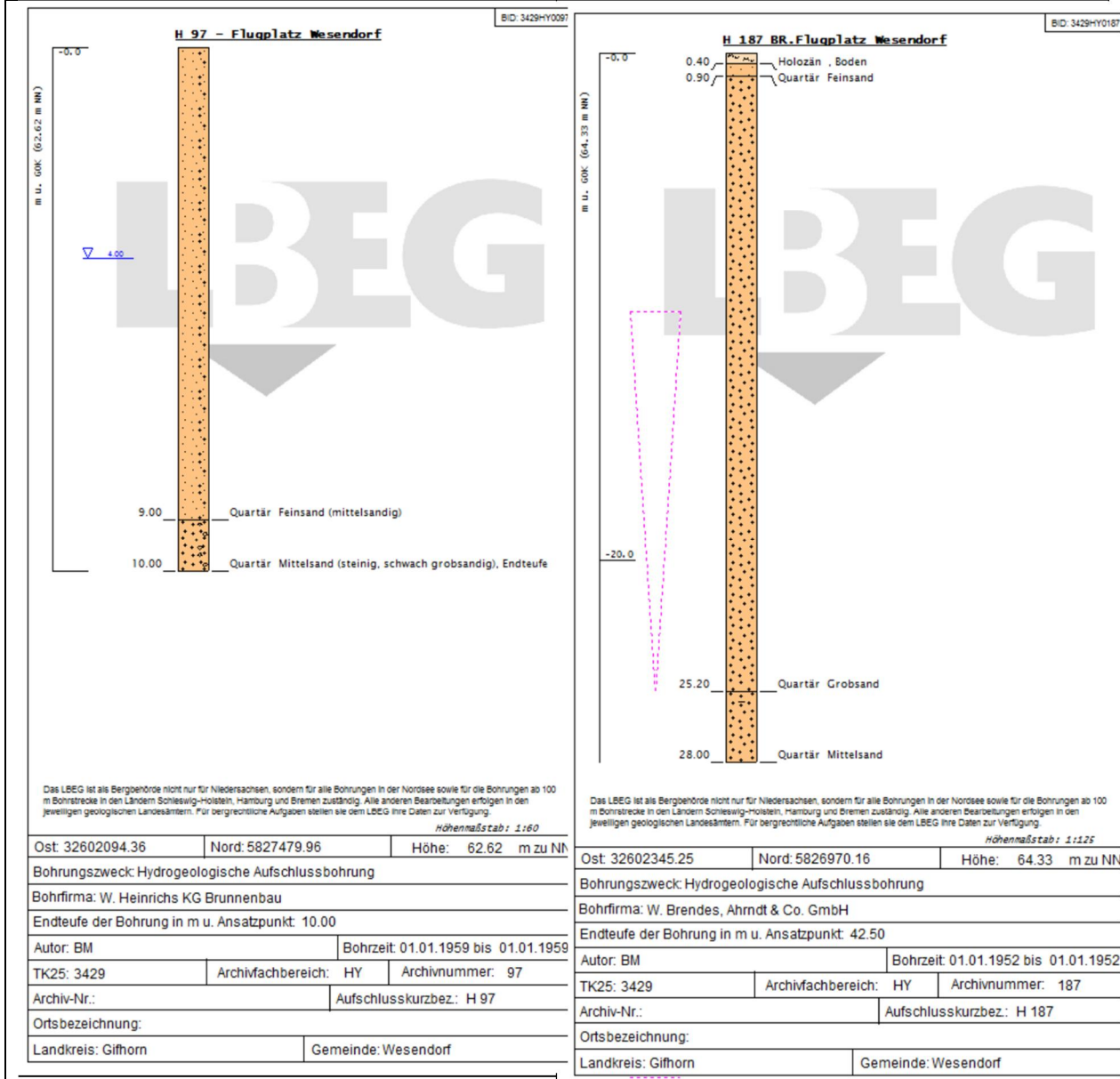
Abbildung 10: Ergebnisse hydrogeologischer Bohrungen im Plangebiet



§ 5 der textlichen Festsetzungen regelt die Oberflächenwasserversickerung. Die in der Entwurfsfassung vom 23.02.2021 enthaltene Option einer Ableitung in den Regenwasserkanal wurde gestrichen. Stattdessen wurde ergänzend eine Regelung aufgenommen, mit der sichergestellt werden kann, dass das versickernde Regenwasser keine verunreinigten Bodenschichten durchfließt. Deren Vorkommen kann angesichts der Vornutzung des Areals nicht vollständig ausgeschlossen werden (vgl. dazu vorne Abschnitt 4.7). Sollten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist ein Bodenaustausch durchzuführen und zwar in den „von versickerndem Wasser betroffenen Bereichen“. D.h. unter Umständen bedarf es eines Bodenaustauschs nicht nur unterhalb der Versickerungsanlage, sondern ggf. in seitlichen Randbereichen. Das genaue Vorgehen ist mit der Unteren Boden- und Wasserbehörde abzustimmen, vgl. dazu auch Allg. Hinweis II auf dem Plan.

Bohrung 1

Bohrung 2



(Quelle LBEG)

Trinkwasserversorgung

Das Trinkwassernetz im Plangebiet wurde vollständig an den Wasserverband Gifhorn übergeben, verbunden mit einer grundbuchlichen Sicherung. Hier besteht vergleichsweise wenig Handlungsbedarf im Bestand. Die neu geplanten baulichen Anlagen können an das Bestandsnetz angeschlossen werden. Es lagen dazu Bestandspläne des Wasserverbandes vor, letzter Stand 28.05.2020. Die Leitungsverläufe wurden überwiegend berücksichtigt, indem die Straßenfestsetzungen entsprechend angepasst wurden. Da der Bebauungsplan den weiteren Erschließungsplanungen nicht vorgreifen möchte, wird auf weitere Festsetzungen dazu (etwa Leitungsrechte) verzichtet. Für den Fall das Leitungen um verlegt werden sollen, hat der Veranlasser die Kosten zu tragen. Eine Überbauung von Leitungen ist nicht zulässig.

Löschwasser / Brandschutz

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. Für die hier vorliegenden Baugebiete gilt im Einzelnen:

Gebietstypik: (identische Gebietstypen wurden zusammengefasst)

Mischgebiet (MI) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Mischgebiet (MI) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,6, GFZ: 1,2] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, (inklusive Sondergebiet Turnhalle/ Schwimmhalle)

nicht in Arbeitsblatt W405 enthalten, daher Festlegung:

Mischgebiet (MI), [3 Vollgeschosse, GRZ: 0,6, GFZ: 1,8] mit min. 96 m³/h,

Mischgebiet (MI) [3 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 1,2] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

nicht in Arbeitsblatt W405 enthalten, daher Festlegung:

Mischgebiet (MI), [4 Vollgeschosse, GRZ: 0,6, GFZ: 2,4] mit min. 96 m³/h,

Sondergebiet (Stellfläche und Garagen).

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Unteren Brandschutzbehörde, Landkreis Gifhorn, in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Mischgebiete (MI), siehe oben, mit min. 96 m³/h 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 weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Im vorliegenden Fall befinden sich zwei zusätzliche Löschwasserteiche im Plangebiet. Diese sind erforderlich, weil gemäß Wasserverband Gifhorn eine Löschwasserversorgung, die über die Menge von 48 m³/h hinausgeht, nicht zugesichert werden kann. Sollten diese Teiche insbesondere unter Entfernungsgesichtspunkten zum zu löschenden Objekt nicht hinreichend sein, sind weitere Entnahmestellen vorzusehen. Dies können insbesondere Löschwasserbrunnen sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.

Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten o.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.

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).

Im vorliegenden Fall wird die zulässige Höhe der Gebäude analog B-Plan Campus auf max. 15,0 m reduziert. Etwaig erforderliche weitere Regelungen in Bezug auf Anleierung / Höhe der Feuerwehrleiter der örtlichen Feuerwehr sind im ergänzenden städtebaulichen Vertrag zu regeln.

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).

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwassernetz wurde an den Wasserverband Gifhorn übergeben, verbunden mit einer grundbuchlichen Sicherung. Generell gilt gemäß Aussage des Wasserverbandes³, dass zunächst eine Bestandsaufnahme und -bewertung aller Netze im Plangebiet erfolgen muss, bevor nähere Aussagen zum weiteren Ausbaubedarf getroffen werden können. Zielsetzung ist zumindest ein Erhalt des Schmutzwassernetzes soweit möglich. Hierzu – wie auch für Trinkwasser – liegt ein Bestandsplan des Wasserverbandes Gifhorn (letzter Stand 28.05.2020) vor, der soweit wie möglich bereits berücksichtigt wurde, vgl. dazu auch Bebauungsvorschlag.

Klar ist: Soweit Netze und Anlagen außerhalb des (künftigen) öffentlichen Straßennetzes liegen – was gemäß Bestandsplan der Fall ist – bedarf es, sofern eine Verlegung unwirtschaftlich ist, einer Eintragung von Dienstbarkeiten, sofern diese Leitungen auch künftig Bestandteil des Netzes sein sollen. Da der Bebauungsplan diesen Erschließungsplanungen nicht vorgreifen möchte, wird auf weitere Festsetzungen dazu (etwa Leitungsrechte) verzichtet. Wie auch beim Trinkwassernetz gilt: Für den Fall das Leitungen umverlegt werden sollen, hat der Veranlasser die Kosten zu tragen. Eine Überbauung von Leitungen ist nicht zulässig.

Die Kläranlage ist hinreichend – vgl. dazu vorne Abschnitt 4.7.

Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgungsanlagen im Plangebiet gehören dem Versorger LSW-Netz. Allerdings existieren auch hier keine vermaßten Pläne. Die Stromversorgung in der Fläche ist jedoch grundsätzlich gegeben. Aufgrund des Alters der Anlagen plant die LSW jedoch eine komplette Neuverlegung⁴. Gleiches gilt sinngemäß auch für die Gasversorgung. Für die Stromversorgung sind voraussichtlich zwei Trafostationen erforderlich, deren Lage die LSW vorgegeben hat und die zeichnerisch festgesetzt werden (Flächenanspruch je ca. 30 m²). Zudem wurden die in Abstimmung mit der LSW bereits vermaßten, straßenbegleitenden Leitungskorridore als Teil der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Abfallentsorgung

Eine Erreichbarkeit der Grundstücke ist über die Planstraßen und die ausreichend dimensionierte Wendeanlagen gewährleistet. Am Einmündungspunkt einzelner Stichstraßen sind Aufstellflächen für Müllbehälter am Abholtag erforderlich. Auf eine zeichnerische Verortung wird aber verzichtet, da jeweils nur wenige Grundstücke betroffen sind, sprich die geringe Anzahl von Behältern im Straßenseitenraum / Randbereich abgestellt werden kann. Stattdessen werden im Zuge künftiger Grundstücksparzellierungen bei Bedarf Flächen abgeteilt, die der Aufstellung am Abholtag dienen können, wenn eine vorübergehende Aufstellung im Straßenrandbereich platzbedingt nicht möglich ist. Grundsätzlich sollen solche Aufstellplätze / Müllsammelplätze jedoch vermieden werden, weil sich dort erfahrungsgemäß immer wieder Unrat etc ansammelt bzw. die Plätze für eine dauerhafte Ablagerung von Abfällen genutzt werden.

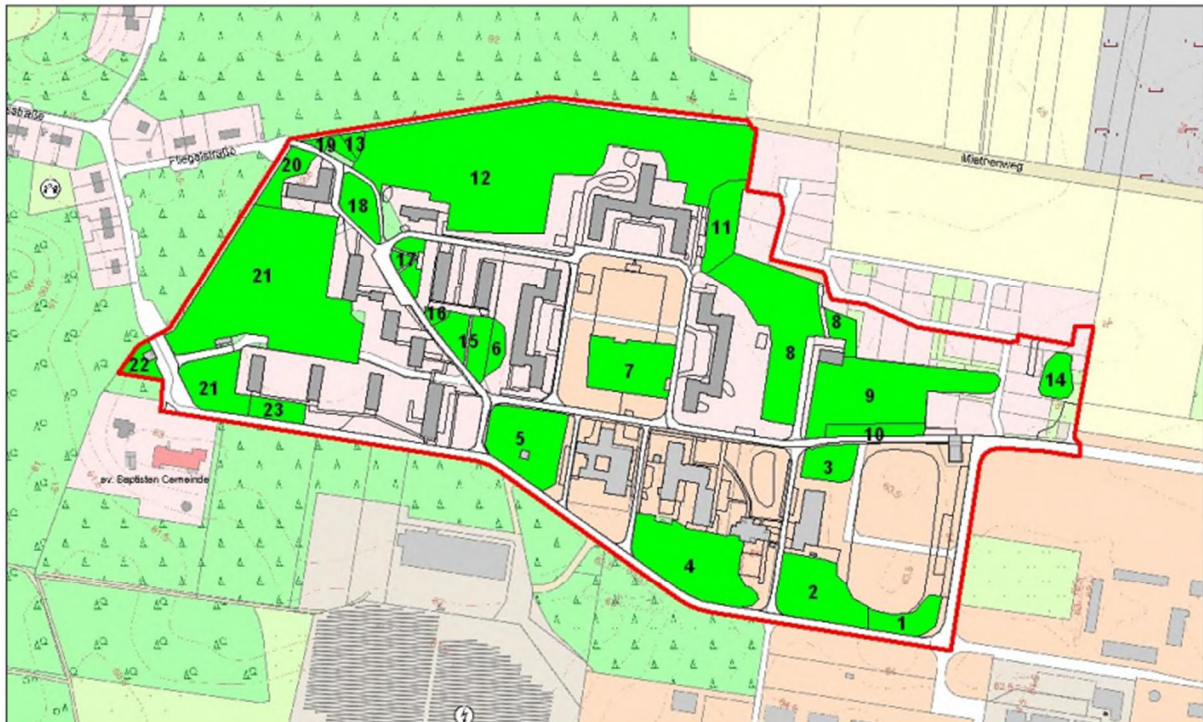
³ Abstimmungsgespräch mit Herrn Lausberg am 25.10.2019

⁴ Abstimmungsgespräch mit Herrn Koch am 25.10.2019

5.6 Belange des Waldes

Zum Entwurf liegt ein forstfachliches Gutachten des Büros alw, Dr. Kaiser, vom Januar 2021, vor. Dieses ist Bestandteil des Umweltberichts. Das Gutachten bewertet die Waldfunktionen und ermittelt die Ersatzaufforstungshöhe – ausgehend von der vollständigen Umwandlung der Waldflächen im Plangebiet und ausgehend von den tatsächlich angetroffenen Waldbeständen. Gegenstand der Bewertung sind insofern die folgend grün markierten Flächen 1 bis 23.

Abbildung 11: Wald im Plangebiet



Kartengrundlage, AK 5, Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020



1 bis 23: Waldbestände und deren Nummerierung

(Quelle: alw – maßstabslos verkleinert)

Ausgangslage

Die Bebauungspläne Hammerstein Park und Campus Wesendorf setzen Wald innerhalb ihrer Geltungsbereiche fest. Allerdings bleiben die festgesetzten Waldbestände hinter den gemäß Abbildung 10 gemäß Waldgesetzgebung definierten Beständen zurück. M.a.W.: Die beiden genannten Bebauungspläne vollziehen für Teilbereiche bereits seine Waldumwandlung - siehe folgende Abbildungen. Die Wirksamkeit dieser Waldumwandlung setzt allerdings voraus, dass die erforderlichen Ersatzmaßnahmen durchgeführt worden sind.

Abbildung 12: Wald im vorhabenbez. BP Campus Wesendorf



Abbildung 13: Wald im BP Hammerstein Park



(beide Abbildungen ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan Hammersteinpark stammt bereits aus 2007. Ein nicht unerheblicher Teil des Bebauungsplans wurde 2014 durch den Bebauungsplan Campus überplant und damit aufgehoben. Eine Kompensation, weder in naturschutzfachlicher Hinsicht, noch in forstlicher Hinsicht, fand im Rahmen des Bebauungsplans Campus NICHT statt. Dies begründete sich darin, dass der planbedingte Eingriffsumfang nicht über den des Ausgangsplans hinausging (vgl. soweit Umweltbericht des Bebauungsplans Campus). Demgemäß unterstellte die Gemeinde Wesendorf damals, dass mit dem Bebauungsplan Campus auch keine neuerliche Waldumwandlung einherging bzw. der Ausgangsplan Hammersteinpark eine solche bereits vorgenommen hat.

Im Rahmen des Ausgangsplans Hammersteinpark wurde eine bereichsweise Sicherung von Waldflächen im Plangebiet vorgenommen, dazu wurden weitere großflächige Maßnahmen im Bereich des (damals noch nicht absehbaren) Bebauungsplans Mischgebiet Hammersteinpark durchgeführt.

Im Verfahren zum B-Plan Mischgebiet Hammersteinpark wurde eine Waldumwandlung durchgeführt, sprich die Ersatzflächen aus dem Ausgangsplan Hammersteinpark wurden überplant und mussten (neuerlich) kompensiert werden. Dies ist erfolgt. Hierfür wurden folgende Flächen in Anspruch genommen:

Gemarkung Groß Oesingen, Flur 7, Flurstück 1 auf 3,55 ha, vgl. folgende Abbildung:

Abbildung 14: Kompensation B-Plan MI Hammersteinpark (Groß Oesingen)

Gebietsabgrenzung

Externe Ausgleichsfläche (Waldausgleich und Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt)



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN

Gemarkung Zahrenholz, Flur 5, Teilfläche des Flurstück 12/27, auf 1,43 ha zzgl. 0,2 ha waldverbessernde Maßnahmen, vgl. folgende Abbildung:

Abbildung 15: Kompensation B-Plan MI Hammersteinpark (Zahrenholz)

Gebietsabgrenzung

Externe Ausgleichsfläche (Waldausgleich und Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt)



(Beide Abbildungen aus: Umweltbericht Bebauungsplan Mischgebiet Hammersteinpark, Dr.-Ing. Schwerdt, BS)

Für das Flurstück in Zahrenholz liegt dort ausweislich des Umweltberichts noch ein bisher nicht verbrauchtes Plus von 2.472 Werteinheiten vor. Die Maßnahmen werden nachrichtlich auf dem Plan übernommen, weil sie indirekt Voraussetzung für die im Zuge des vorliegenden Verfahrens angewendete Vorgehensweise sind. Das geschilderte Vorgehen wurde seitens der Aufsichtsbehörde nicht beanstandet. Demgemäß darf die Gemeinde Wesendorf für das hier vorliegende Verfahren die plangegebene Ausgangssituation des B-Plans Campus bzw. des B-Plans MI Hammersteinpark ansetzen, um den Waldeingriff (wie auch die naturschutzrechtlichen Eingriffsumfang) zu bestimmen.

In Hinblick auf Belange der Gefahrenabwehr bzw. erforderliche Mindestabstände (hierauf wird später noch eingegangen - i.d.R 25 bis 30 m, je nach Ausprägung und Höhe der Bäume) zwischen Bestandsbebauung und Wald ist festzustellen, dass diese im westlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsteil des BP Campus Wesendorf bereits für den Bestand nicht eingehalten / berücksichtigt wurden, begründet in der über Jahrzehnte gewachsenen Situation. Nunmehr mit Schaffung neuer planungsrechtlicher Nutzungsmöglichkeiten ist die Situation neu zu bewerten. Darüber hinaus ermöglichen sowohl der B-Plan Campus Wesendorf als auch der B-Plan Mischgebiet Hammerstein Park das Heranrücken von Nutzung an bestehende Waldränder. Auch hier besteht aus Sicht der Gefahrenabwehr Handlungsbedarf, da die Gemeinde Wesendorf auch keine Teil-Verantwortung für etwaige Schadensfälle, begründet in den Bebauungsplan-Festsetzungen, übernehmen möchte.

Abschließend ist zur Ausgangslage noch festzuhalten, dass das Gesamtareal des Plangebietes, inkl. der Waldflächen eingezäunt ist, basierend noch auf der ursprünglichen militärischen Vornutzung (wenngleich abschnittsweise die Zaunanlage erneuert wurde). Auch hier besteht Handlungs- / Regelungsbedarf, da Waldflächen kraft NWaldLG als Teil der freien Landschaft grundsätzlich frei zugänglich sein müssen. D.h.: Zäune um Waldflächen sind zu entfernen. Hierzu bedarf es jedoch keiner Regelungen im B-Plan, da sich dies aus dem NWaldLG ergibt.

Konzeption Walderhalt / Waldentwicklung

Zielsetzung der Planung ist es, auf der einen Seite ein Gerüst an Gehölzflächen zu entwickeln, das die vorhandenen verinselten Waldflächen im Geltungsbereich zusammenführt und zwar teils auch diejenigen, die in den rechtsgültigen Bebauungsplänen bereits „weggeplant“ / umgewandelt worden sind. Auf der anderen Seite kann die langfristige Belebung des Gesamtareals nur gelingen, wenn ein Mindestmaß an Nutzungsintensivierung erfolgt. Unter Berücksichtigung a) der oben genannten bereichsweise bereits problematischen Bestandssituation im Übergang Gebäude / Waldrand und b) der im Gutachten alw, beschriebenen lediglich durchschnittlichen bis teils (im Norden) leicht überdurchschnittlichen Wertigkeit der Waldflächen sieht der B-Plan primär im Norden und im Westen eine Waldumwandlung vor. Damit erfolgt dort zwar ein erkennbares Zurückdrängen des Waldes, aber einhergehend mit der Schaffung hinreichender Abstände und Übergangsbereiche sowie einer Verknüpfung der Flächen untereinander, siehe folgende Systemskizze.

Abbildung 16: Systemskizze Wald- und Gehölzkonzeption



(Quelle: Ausschnitt Bebauungsvorschlag)

Gefahrenabwehr

Neben der Waldumwandlung sind die Belange der Gefahrenabwehr in Richtung des verbleibenden Waldrandes, vornehmlich im Norden zu berücksichtigen. Demgemäß muss die Bebauung hinreichende Abstände einhalten. Gemäß übergeordneter Planung (LROP) sind Abstände von 100 m einzuhalten. Es ist festzustellen, dass eine solche Vorgabe eine Wohnbaulandentwicklung erheblich behindern bis in Teilen unmöglich machen würde. Es bedarf daher einer Auseinandersetzung mit der örtlichen Situation. Für Wesendorf wurde dargelegt, siehe oben, dass der hier in Rede stehende Standort als Vorzugsstandort und einzig verfügbarer größerflächiger Bereich mit verkehrlich-struktureller Beziehung zum Hauptort anzuerkennen ist. Daher möchte die Gemeinde Wesendorf von den vorgenannten Abstandsvorgaben abweichen und die Belange der Gefahrenabwehr wie folgt gewährleisten:

Übergang Altwald im Westen und Norden zu Bebauung (sei es bestehend oder heranrückend):

- Waldrand.
- 15 m Wundstreifen als extensive Rasenfläche bzw. Hochstaudenflur, öffentlich (nicht Bestandteil der Grundstücke), kein Gehölzaufwuchs, keine baulichen Anlagen. Notbefahrbarkeit, abschnittsweise reguläre Fahrerschließung.
- Beginn Baugebiet: mind. 15 m Gartenzone zur freien Gestaltung, nur Einzelgehölze, Nebenanlagen beschränkt zulässig.
- Beginn der Bebauung / Baugrenze.

Bezüglich des Waldrandweges zur Gefahrenabwehr sei angemerkt, dass entlang der Nordkante des Geltungsbereichs bereits ein Weg verläuft (der auch bereits im Campus-B-Plan festgesetzt / gesichert wurde), der aus Sicht der Gemeinde hier hinreichend geeignet ist.

Im mittleren östlichen Teil des Plangebietes finden sich zwei Waldbereiche, an die künftige Bebauung vergleichsweise nah heranrückt, wo der Bebauungsplan aber keine Abstandsvorgaben oder Waldsaumgestaltungen vorsieht. Dies begründet sich darin, dass diese Waldflächen als WQT, Eichenmischwald, dokumentiert sind, sprich als Laubwald, der gegenüber

etwaigen Brandschutzgefahren weniger empfindlich ist als der sonst überwiegend anzutreffende Kiefernforst, WZK.

Begründung der Waldinanspruchnahme

Im Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des Nds. Waldgesetzes (§ 2 NWaldLG⁵). Dieser soll zur Realisierung der Bebauungskonzeption bereichsweise beseitigt, d.h. umgewandelt im Sinne des NWaldLG, werden. Dieser Bebauungsplan ersetzt eine förmliche Waldumwandlungsgenehmigung nach NWaldLG.

Im Rahmen einer Waldumwandlung sind mögliche Versagensgründe § 8 (3) NWaldLG zu prüfen. Die Genehmigung zur Waldumwandlung kann erteilt werden, sofern die Belange der Allgemeinheit unter Berücksichtigung der Ersatzmaßnahmen das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Waldfunktionen (Schutz-, Erholungs-, Nutzfunktion) überwiegen. Hinsichtlich der Waldfunktionen sei vorab auf Anlage 2 zu dieser Begründung verwiesen, Zitat:

„Bei keinem der Waldbestände handelt es sich um einen nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGB-NatSchG gesetzlich geschützten Biotop (vergleiche NLWKN 2010, V. DRACHENFELS 2020 unter Berücksichtigung der seit 1.1.2021 gültigen Novellierung des NAGBNatSchG). Nur der Bestand 8 entspricht einem Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-Richtlinie (vergleiche V. DRACHENFELS 2014, 2020 sowie EUROPEAN COMMISSION 2013), nämlich dem Lebensraumtyp 9190 (Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Quercus robur). Aufgrund der Dominanz der Kiefer als Nebenbaumart ist der Lebensraumtyp schlecht ausgeprägt. Weitere FFH-Lebensraumtypen sind nicht vorhanden.“

Eine Sondersituation, die besondere Zuschläge nach Tab. 5 erfordern würde, liegt nur bei dem Bestand 8 vor, da es sich um einen FFH-Lebensraumtyp handelt. In diesem Fall ist angesichts des schlechten Erhaltungsgrades ein Zuschlag von 0,5 angemessen.“

Das bedeutet, dass die Waldfunktionen am Standort zumindest nicht per se von vornherein kraft ihrer hohen Wertigkeit einer Inanspruchnahme der Flächen entgegenstehen. Zu den Belangen der Allgemeinheit ist anzuführen:

Vor ca. 10 Jahren wurde die militärische Nutzung des Standortes aufgegeben. Seitdem wurden verschiedene Versuche unternommen, den Standort zu beleben und städtebaulichem Verfall entgegenzuwirken. Einige der Nutzungen am Standort, insb. die gewerblichen Nutzungen, sei es ein Haustechnik-Betrieb, seien es die Nutzungen um die Altenpflege, können wirtschaftlich betrieben werden und tragen einen Teil zum Erhalt des Gesamtstandortes bei. Dies allein ist unzureichend, um zu verhindern, dass das Areal langfristig verfällt. Die Bemühungen, einen Sonderstandort im Sinne einer Ferienanlage, zu etablieren sind gescheitert, vgl. Einleitung zu dieser Begründung. Im Rahmen dieser Konzeption wurden Bestandsbaulichkeiten modernisiert und entsprechenden Nutzungen zugeführt (Diskothek, Kino, mehrere Restaurants), die mit der Konzeption konform gingen. Aufgrund ihrer Ursprungsnutzung und der damit einhergehenden baulichen Gestaltung boten sich diese Gebäude dafür besonders an. Nicht geeignet sind diese Gebäude für die Umnutzung zu Wohnzwecken. Hierfür geeignet wären die ehemaligen Unterkunftsgebäude. Teilweise wurde diese Umnutzung vollzogen (Hotel, Altenwohnen). Diese Gebäudetypen bilden jedoch nicht den Bedarf an Wohnformen ab, die im ländlichen Raum nachgefragt werden.

Es besteht Einigkeit zwischen der Gemeinde Wesendorf und der Unteren Landesplanungsbehörde, Regionalverband Großraum Braunschweig, dass der Standort einer langfristig zukunftsfähigen Konversion zugeführt werden soll und dass dies nur auf Grundlage einer erweiterten baulichen Entwicklung geschehen kann, deren Inhalt zu großen Teilen nachfragegerechte Wohnbaugrundstücke sind. Deren Vermarktung / Grundstücksverkauf sichert die erforderlichen Einnahmen zur Modernisierung der verkehrlichen und sonstigen Infrastruktur

⁵ Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung, 21.03.2002, zuletzt geändert am 13.10.2011

als Grundlage für die Erhaltung des Gesamtstandortes, inkl. eines Großteils der Bestandsgebäude.

Ohne bereichsweise Inanspruchnahme von Waldflächen können keine hinreichenden Erlöse generiert werden, um dies zu gewährleisten. Zielwert der Planung ist es, ca. 10 ha Netto-Neubauland bereit zu stellen. Dazu bedarf es einer Waldinanspruchnahme. Auf der anderen Seite werden im zentralen Bereich neue Gehölzstrukturen, jeweils von Nord nach Süd verlaufend, geschaffen, um die verinselten Waldflächen zu verknüpfen und das Baugebiet insgesamt wirksam zu gliedern. Die Gemeinde Wesendorf erkennt hier einen Interessenausgleich zwischen den Belangen der Allgemeinheit und den naturräumlichen Belangen.

Durch Schaffung von ca. 10 ha Neubauland an einem Standort, der bereits ein gewisses Maß an Infrastruktur bereit hält und der durch bestehende Bebauung und Erschließungswege erheblich vorgeprägt ist, kann die Gemeinde Wesendorf zudem vorerst auf die Ausweitung von weiteren flächenintensiven Wohngebieten verzichten. Das heißt nicht, dass nicht an geeigneter Stelle dennoch in moderatem Umfang Wohnbaulandentwicklung möglich ist. Es ist aber eindeutiges Interesse der Gemeinde, den in Rede stehenden Standort als Nutzungsschwerpunkt, für Wohnen aber auch andere Nutzungen, jenseits des Hauptortes auszubauen, weil damit erhebliche finanzielle Aufwendungen für Planung und Bau an anderer Stelle entfallen. Dies entspricht zudem den grundsätzlichen Anforderungen des Baurechts nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie nach Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne § 1a Abs. 2 BauGB.

Bei Verzicht auf die Waldinanspruchnahme und die dementsprechende Beschränkung baulicher Entwicklung allein auf die Flächen, die im Rahmen des B-Plans Campus verfügbar wären, könnten auch die „Nicht-Wohn-Nutzungen“ nicht erhalten werden und der bereichsweise Verfall des Areals wäre unausweichlich. Hinzuweisen ist in diesem Kontext nochmals darauf, dass die Belange der Gefahrenabwehr Bebauung / Wald im B-Plan Campus bereichsweise nicht vollständig berücksichtigt sind und dass eine vollständige Inanspruchnahme der vermeintlich verfügbaren Baufläche dort gar nicht möglich ist.

Ermittlung Ersatz

Zum Umfang der Waldinanspruchnahme siehe Umweltbericht, in dem der rechtliche Waldstatus und die Planungskonzeption gegenübergestellt bzw. „miteinander verschnitten“ sind. Dabei ist - neben der oben geschilderten rechtlichen Ausgangslage in Bezug auf die wirksamen Bebauungspläne - zu berücksichtigen, dass die Flächen, in denen auf bisherigen Waldflächen eine Neuanpflanzung vorgesehen ist, als Waldumwandlungsflächen anzusehen sind (vgl. Pflanzfläche P 1). Im Gegensatz dazu unterliegen die Flächen, die im Sinne der Gefahrenabwehr zwischen Bestandsgebäuden und bestehendem Waldrand, optimiert werden (vgl. Maßnahmenflächen M 1) keiner Waldumwandlung.

Es ergibt sich ein Ersatzaufforstungsbedarf von knapp 6 ha, vgl. konkret dazu Ermittlung im Umweltbericht, die auf externen Ersatzflächen zu leisten sind. Hierfür hat der Eingriffsverursacher folgende Flächen vorgeschlagen:

Gemarkung: Groß Oesingen, Flur 9, Flurstück 30/1 abzgl. Nadelwald: 8.829 m²

Gemarkung Groß Oesingen, Flur 9, Flurstück 29/3 abzgl. Laub/Nadelwald: 10.472 m²

Gemarkung Zahrenholz, Flur 3, Flurstück 16: 20.160 m²

Gemarkung Zahrenholz, Flur 3, Flurstück 17: 7.090 m².

In der Summe handelt es sich um 56.551 m², 5,66 ha.

Die Eignung der Flächen wurde festgestellt, Die Untere Naturschutzbehörde hat der Nutzung zur Aufforstung zugestimmt. Im Abgleich mit dem Bedarf von 58.600 m², 5,86 ha, ist ein Defizit von 12.049 m² festzustellen. Dieses Defizit wird behoben mit folgender Fläche:

Gemarkung Groß Oesingen, Flur 9, Flurstück 142/63, Teilfläche 12.049 m².

Das Flurstück befindet sich seit April im Eigentum des Vorhabenträgers. Die vertragliche Sicherung der Flächen und Zuordnung zum Verfahren erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

5.7 Naturschutzrechtliche Kompensation

Analog des Vorgehens für den Waldeingriff gilt auch betreffs der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, dass gemäß § 1a Abs. 4 Satz 6 BauGB „ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Im vorliegenden Fall erfolgt gegenüber dem Ausgangsplan Campus eine Erweiterung der Baugebiete in Waldbestände hinein. Für diese Flächen ist neben der walddrechtlichen auch eine naturschutzrechtliche Kompensation durchzuführen. Für die im Bebauungsplan Mischgebiet Hammersteinpark festgesetzten Flächen zum Gehölzerhalt ist ebenfalls eine naturschutzrechtliche Kompensation durchzuführen.

Darüber hinaus gilt jedoch unter Bezug auf beide Ausgangspläne (Campus und MI Hammersteinpark), dass der mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Eingriff bzw. die Versiegelung nicht über das bereits in den Ausgangsplänen zulässige Maß hinausgeht, abgesehen von den Eingriffen in die Waldbiotope, die auch naturschutzrechtlich zu kompensieren sind. Dies kann jedoch i.d.R., siehe Abschnitt 5.6, im Rahmen der forstlichen Maßnahme mit geleistet werden.

Demgemäß ist grundsätzlich kein Ausgleich erforderlich – ausgenommen besonders geschützte Biotope gemäß aktueller Biotoptypenkartierung. Im südwestlichen Teil des Plangebietes wurden gemäß § 24 NAGBNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Biotoptypen des mesophilen Grünlandes bzw. der Sandtrockenrasen kartiert. Diese Biotoptypen entstanden erst in den letzten Jahren, vermutlich durch Damwild. Da die Biotope nicht erhalten werden können, muss eine Ausnahmegenehmigung für deren Beseitigung bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt werden. Die Zustimmung dafür wurde in Aussicht gestellt unter der Voraussetzung entsprechender Ersatzmaßnahmen.

Hierzu wurde Kontakt mit dem Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aufgenommen, wo innerhalb des Ausgleichs-Pools „Kettelberg“ entsprechende Flächen verfügbar wären. Konkret benötigt werden:

- 13.450 m² Basenreicher Sandtrockenrasen (RSR) / mageres mesophiles Grünland (GMA)
- 500 m² Sonstiges mesophiles Grünland (GMS).

In der Regel ist die Schaffung eines gleichartigen Biotops erforderlich, d.h. „ein Biotop vom selben Typ, der in den standörtlichen Gegebenheiten und der Flächenausdehnung mit dem zerstörten oder beeinträchtigten Biotop im Wesentlichen übereinstimmt“.

Dennoch erwägt die Gemeinde Wesendorf angesichts der Kleinflächigkeit auf den Ersatz des GMS zu verzichten und dafür weitere 500 m² RSR vorzusehen, da dies praktikabler erscheint. Die Untere Naturschutzbehörde hat dem Vorgehen zugestimmt. Im genannten Pool stehen 14.000 m² zur Verfügung.

Die konkrete Eingriffsbilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Gemeinde Wesendorf übernimmt die Bewertung und Bilanzierung vollständig in den Bebauungsplan und setzt erforderliche Maßnahmen zur Kompensation fest, vgl. textliche Festsetzungen für Maßnahmen im Geltungsbereich und externe Maßnahmen.

Auf die weiteren Ausführungen des Umweltberichts wird verwiesen.

5.8 Grünordnung, Artenschutz, Klima

Pflanzungen

Der Planzeichnung sind innergebietliche Pflanzstreifen zu entnehmen, die der konzeptionellen Zielsetzung eines durchgrüntes Wohn- und Mischgebietes gerecht werden. Die konkreten Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes (Pflanzqualitäten etc.) sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Gemeinde übernimmt dessen Empfehlungen in die textlichen Festsetzungen. Zu beachten war im südwestlichen Bereich, wo abgängige Bestandsgebäude überplant werden, dass deren Fundamente voraussichtlich bestehen bleiben und Bebauung und Pflanzstreifen darauf auszurichten waren.

Entlang des nördlichen Waldrandes sichert die textliche Festsetzung eine Freihaltung der Grünfläche von Gehölzaufwuchs als Pufferfläche („Abstandsgrün“), um nutzungsbedingte Auswirkungen auf den Waldrandbereich zu minimieren sowie die Belange der Gefahrenabwehr umzusetzen. Den gleichen Zweck erfüllen dort auch die Maßnahmenflächen M2 und M3.

Freiraumgestaltung

Festzuhalten ist: Ziel der Planung ist ein durchgrüntes Baugebiet – vgl. Bebauungsvorschlag bzw. Festsetzungen Entwurfsplan. Ein maßgeblicher Baustein für die Gestaltung öffentlicher Freiflächen sind dabei Spielplätze, die an geeigneten Stellen im Geltungsbereich angeordnet werden und damit zu einer Attraktivitätssteigerung des Plangebietes insb. für junge Familien führen. Neben schmalen, unmittelbar grundstücksbezogenen Pflanzungen (P2), wird eine private Grünfläche mit umfangreichen Pflanzvorgaben im mittleren westlichen Teil vorgesehen (P1). Der Streifen ist zwar Teil der angrenzenden Grundstücke, muss jedoch ausweislich seiner Festsetzung als (private) Grünfläche von jedweder baulichen Nutzung freigehalten werden. Die intensive Bepflanzung, die vom Erschließungsträger in einem Zuge durchgeführt werden soll, schafft mittelfristig eine ortsbildwirksamen Grünzug, der die nördlichen Waldflächen mit den südlich der Lange Straße gelegenen Waldflächen verbindet (Austausch- / Brückenfunktion für die Fauna).

Im mittleren östlichen Teil erfolgt die Verbindung von Norden nach Süden insbesondere über den Erhalt von Waldflächen. Damit wird auch den Anforderungen / Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung Genüge getan, siehe dazu vorne Abb. 3.

Zusammenfassend ist es Zielsetzung, die als Baugebiet ausgewiesenen Flächen auch vergleichsweise konsequent auszunutzen (vgl. festgesetzte Bauweise und Geschossigkeiten), andererseits aber als Ausgleich dafür ein Gerüst an Freiflächen im Gesamtgebiet zu schaffen, die konsequent von Nutzungen frei bleiben und somit gestalterisch und landschaftsökologisch wirksam sind.

Artenschutz

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

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

- Brutvorkommen gefährdeter Arten: Star, Waldlaubsänger, Mehlschwalbe und Gartenrotschwanz
- Brutvorkommen streng geschützter Arten: Grünspecht

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

Betrachtet man die Artenzahl und die Artenzusammensetzung, kommt dem Untersuchungsgebiet insgesamt eine mittlere bis hohe Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel zu. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Brutvögelhabitate fest. Betreffs näherer Erläuterungen und Bewertungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

b) Fledermäuse:

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

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

Klimatische Auswirkungen

Die Flächen weisen aufgrund ihrer Größe eine allgemeine Bedeutung für den Klimaschutz auf. Aufgrund der überwiegenden Festsetzung als Wohnbauland, sind mit der geplanten Bebauung keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z.B. durch Schadstoffeinträge, verbunden (Betriebsphase), zumal die geplante Wohnbebauung dorftypisch offen auf überwiegend großen Grundstücken mit entsprechenden Freihalteanteilen zu erwarten ist, so dass eine Frischluftzufuhr unverändert erfolgen kann. Ferner werden zukünftig auch Hausgartenbereiche im Plangebiet entstehen. Durch die Inanspruchnahme der Flächen ist nicht mit einer erheblichen Veränderung des Geländeklimas zu rechnen. Dabei ist zu beachten, dass gegenüber dem Bebauungsplan Campus KEINE Erhöhung des Maßes der Versiegelung erfolgt. Richtig ist dagegen, dass Waldflächen verloren gehen. Diese werden jedoch auf bisherigen Ackerflächen mehr als flächengleich ersetzt, womit auch klimatische Auswirkungen kompensiert werden. Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes so zu errichten, dass sie somit einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Auf die weiteren Ausführungen des Umweltberichts wird verwiesen.

6 Städtebauliche Werte

Geltungsbereich			29,96 ha	100 %
Verkehrsflächen			4,06 ha	13,7 %
	Straße	3,85 ha		
	Geh-/Radweg	0,21 ha		
Mischgebiet, MI			17,25 ha	58,2 %
	GRZ 0,4	9,94 ha		
	GRZ 0,6	7,31 ha		
	(Pflanzflächen P2: 0,68 ha)			
MI*	GR 2.000 m ²		0,6 ha	2 %
Flächen zur Ver- und Entsorgung			0,28 ha	0,9 %
	Löschwasserteiche	0,22 ha		
	Trafoflächen	0,06 ha		
Flächen für Sport- u. Spielanlagen			0,49 ha	1,6 %
Wald			4,38 ha	14,8 %
	Bestand / Erhalt	4,01 ha		
	Maßnahmenflächen M1	0,37 ha		
Grünflächen, privat			2,91 ha	9,7 %
	Abstandsgrün	1,03 ha		
	Park	0,18 ha		
	Spielplätze	0,42 ha		
	Maßnahmenfläche M2	0,30 ha		
	Maßnahmenflächen M3	0,53 ha		
	Pflanzfläche P 1	0,36 ha		
	Gehölzerhalt	0,08 ha		

Hinweis mit Blick auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Eine Änderung der max. zulässigen Versiegelung ergibt sich nicht.

Teil B:

7 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung (Überblick über die wesentlichen Inhalte)

Im März / April 2021 fand die Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange nach § 4 (2) BauGB statt. Nach Änderungen der Entwurfsfassung wurde eine erneute Beteiligung nach § 4a (3) BauGB im August / September 2021 durchgeführt.

Während der Öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurden zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgetragen, nämlich von betroffenen Anliegern bzw. benachbarten Nutzern. Diese betrafen schwerpunktmäßig Fragen der gesicherten Erschließung und des Lärmschutzes bzw. der Berücksichtigung eigener betrieblicher Belange. Zum Belang der Erschließung erfolgten Klarstellungen in der Begründung, vgl. dazu Abschnitt 5.4. Zum Belang der Immissionen erfolgten ergänzende Festsetzungen (Lärmschutzwall in der Südostecke). Zudem hat der Haupteinwender ein weiteres Lärmgutachten beauftragt, das konkret und detailliert seine Belange betrachtete und nachwies, dass die betrieblichen Immissionen mit den Ergebnissen des im Zuge der Bauleitplanung aufgestellten Lärmgutachtens korrespondieren. Beide Einwanderheber äußerten sich daher im Zuge der erneuten Auslegung nach § 4a (3) BauGB nicht erneut zum Verfahren.

Von den Behörde und sonstigen Trägern öff. Belange wurden vornehmlich folgende Punkte angesprochen:

Äußere Erschließung: Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wies im Zuge der ersten Beteiligung darauf hin, dass ein Anschluss des Plangebietes via Möldersstraße zur B 4 aus Gründen der Verkehrssicherheit zu unterbinden sei. Auf Basis eines Abstimmungstermins in Wolfenbüttel wurde der Planentwurf dahingehend angepasst, dass nur noch eine umwegige und damit unattraktive Wegeführung Richtung B 4 gegeben ist. Im Rahmen der erneuten Beteiligung äußerte die Landesbehörde weiterhin Bedenken. Hierzu ist anzuführen: Der Ansicht, dass nur eine vollständige Abkopplung der Einmündungen an die Lange Straße geeignet sind, den Verkehr Richtung Möldersstraße wirksam zu beschränken, folgt die Gemeinde nicht. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sichern hinreichend verbindlich auf Ebene der Bauleitplanung, dass Pkw-Verkehr nicht unmittelbar Richtung Süden die Lange Straße erreicht. Allerdings muss die konkrete Umsetzung dann im Zuge entsprechend geeigneter Straßenbaumaßnahmen erfolgen. Dass dies möglich ist, steht für die Gemeinde außer Zweifel. Es existieren eine Vielzahl von baulichen und organisatorischen Maßnahmen, um das Planungsziel umzusetzen, angefangen von den genannten Aufpflasterungen bis hin z.B. zu Sperrpfosten, die ggf. vom Müllentsorger mittels entsprechendem Schlüssel umgelegt werden können. Eine weitergehende Konkretisierung der Maßnahmen im Rahmen des vorliegenden B-Plans wird von der Gemeinde als nicht zielführend abgelehnt. Hinsichtlich des Weges im Nordwesten ist zu berücksichtigen, dass dieser auch Notwegfunktion hat. Eine Breite von 2,50 m wie gefordert scheint daher unzureichend. Der B-Plan hat das betroffene Wegeflurstück in voller Breite als Geh- / Radweg festgesetzt, was aber nicht heißt, dass dieses auch so ausgebaut wird. Auch hier ist es Aufgabe der Erschließungsplanung die plangewollte Funktion sicherzustellen. Ein Ausbau in voller Breite steht dem selbstverständlich entgegen. Die Regelungen des § 4.1 der textlichen Festsetzungen wurden daher klarstellend auf diesen Wegeabschnitt ausgedehnt und die Begründung wurde dazu entsprechend ergänzt. In Hinblick auf eine geplante Engstelle zwischen Plangebiet und B 4 gilt, dass deren genaue Lage noch festzulegen ist, was sinnvollerweise im Zuge der Erschließungsplanungen erfolgt. Die Gemeinde hat sich selbst verpflichtet, die Maßnahme durchzuführen, was nicht nur in einem Gesprächsprotokoll gegenüber der Landesbehörde, sondern auch in den Unterlagen zum B-Plan hinreichend verbindlich dokumentiert ist.

Weitere Erschließung: Der Landkreis Gifhorn wies darauf hin, dass die Verkehrsfläche der Lange Straße privat sei. Hierzu sei nochmals auf die Ausführungen in Abschnitt 5.4 verwiesen.

Kampfmittel: Landkreis wie auch Kampfmittelbeseitigungsdienst wiesen auf die möglichen Vorbelastungen hin. Hierzu hat sich zum Satzungsbeschluss insoweit Klärung ergeben, dass die Luftbildauswertung nunmehr vorlag. Deren Ergebnisse fanden Eingang in die Endfassung des Bebauungsplans, siehe dazu näher Abschnitt 4.7 der Begründung, so dass der Belang insgesamt hinreichend konkret erfasst und behandelt werden konnte.

Versickerung von Oberflächenwasser: Die Untere Wasserbehörde äußerte im ersten Beteiligungsverfahren Zweifel an der Versickerungsmöglichkeit des Oberflächenwassers, dem die Gemeinde jedoch mit vertiefenden Ausführungen zum Flurabstand entgegentrat: Demnach ist der Worst-Case von lediglich 0,5 m Flurabstand wenn überhaupt allenfalls sehr kleinräumig zu erwarten. Die in der Begründung angeführte Bohrung 1 hat bei einer Geländehöhe von 62,62 m NHN einen Flurabstand von 4 m ermittelt (wohingegen der Umweltbericht im Sinne einer Worst-Case-Annahme bei einer ähnlichen Geländehöhe von 63 m NHN eine Grundwasseroberfläche von 62,50 m NHN annimmt). Das tatsächlich anzutreffende Grundwasser liegt also deutlich tiefer als im Umweltbericht anhand der hydrogeologischen Karte ermittelt.

Landwirtschaft: Landvolk und Landwirtschaftskammer wiesen u.a. auf Immissionen infolge der Feldberegnung hin. Hierauf gehen Plan (vgl. allg. Hinweis V) und Begründung ein. Die Gemeinde erkennt hier keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Belange.

Raumordnung: Der Regionalverband Großraum Braunschweig wies im Zuge der § 4 (2) BauGB-Beteiligung auf der erforderliche Einordnung des Plangebietes in die Entwicklung des Gesamtortes hin. Hierzu erfolgten Ergänzungen zur erneuten Auslegung, in welcher der Regionalverband dann keine Hinweise oder Bedenken mehr vortrug.

Ver- und Entsorgung: Die Ver- und Entsorgungsträger äußerten sich im Zuge der ersten Auslegung mit diversen Hinweisen, die – soweit sie nicht erst die konkrete Erschließungsplanung betrafen – in die Begründung aufgenommen wurden.

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“ in Wesendorf mit örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung inklusive Umweltbericht wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Wesendorf am 22.10.2021 beschlossen.

Wesendorf, 11.11.2021

L. S.

gez. Schulz
Der Bürgermeister

H&P, Laatzen, Februar / Juli / Sept. 2021