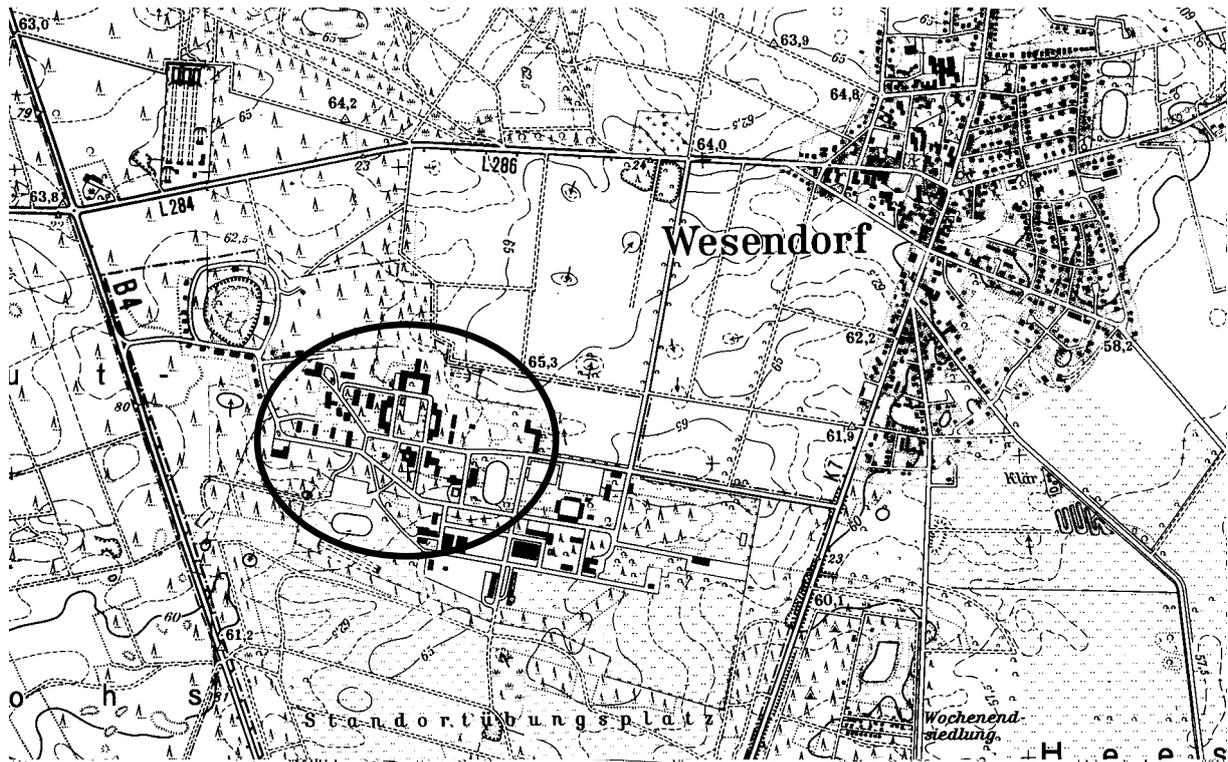


Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Campus Wesendorf"



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



Stand: 10 (3) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, A. Hoffmann, G. Winner, A. Körtge

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:		Seite
1.0	Vorbemerkung	3
1.1	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.2	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0	Planinhalt/ Begründung	5
2.1	Baugebiete	5
2.3	Grünflächen	6
2.4	Flächen für Wald	6
2.5	Verkehrsflächen	6
2.6	Ver- und Entsorgung	7
2.7	Brandschutz	7
2.8	Immissionsschutz	7
2.9	Bodenschutz	10
3.0	Umweltbericht	11
3.1	Einleitung	11
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	11
3.1.2	Ziele des Umweltschutzes	12
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	13
3.2.1	Schutzgüter	13
3.2.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	20
3.2.3	Wechselwirkungen	21
3.2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	21
3.3	Zusatzangaben	22
3.3.1	Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	22
3.3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	22
3.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22
4.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	23
5.0	Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	24
6.0	Zusammenfassende Erklärung	24
7.0	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	25
8.0	Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	25
9.0	Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen	25
10.0	Verfahrensvermerk	26

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Wesendorf liegt in der Samtgemeinde Wesendorf und damit im ländlich strukturierten Raum.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Standort Wesendorf als Grundzentrum festgelegt. Somit besitzt der Ort die Funktion der Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs.

Mit dem Konzept der zentralen Orte geht eine auf die zentralörtlichen Versorgungskerne ausgerichtete Funktionsbündelung, Arbeits- und Wohnstättenkonzentration einher. In den zentralen Orten sollen soziale, kulturelle, administrative und Versorgungseinrichtungen vorhanden sein, damit die Bevölkerung diese Einrichtungen mit relativ geringem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen kann, die Einrichtungen selbst von der Nähe anderer zentraler Einrichtungen profitieren und das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, nicht auf sämtliche Gemeindeteile im gleichen Umfang ausgerichtet werden muss. Außerdem ist mit diesem Konzept eine langfristige Infrastruktursicherung verbunden.

Mit dem zentralörtlichen System sind folgende Funktionszuweisungen verbunden:

- Grundzentren befriedigen mit ihren zentralen Einrichtungen und Angeboten den allgemeinen, täglichen Grundbedarf. Gleiches gilt für Standorte mit grundzentralen Teilfunktionen. (zu 1.1.1 S. 22)

Nach samtgemeindlicher Zählung leben in der Gemeinde Wesendorf mit Stand 31.12.2013 insgesamt rd. 5.570 Einwohner.

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm bereits als Siedlungsfläche festgelegt. Damit entspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung.

1.1 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (Stand: 33. Änderung) entwickelt. Es handelt sich hierbei um die Änderung einer Teilfläche des Bebauungsplans "Hammerstein Park" mit ÖBV. Die Flächen die jetzt überplant werden, sind im Urplan als Mischgebiet und in Teilen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, das mit seinen Emissionskontingenten auf die Werte eines Mischgebietes herabgestuft worden ist.

Der Urplan ist im Jahr 2008 in Kraft getreten.

Der Plan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt, da für den vorliegenden Bereich ein Investor für die gesamte Fläche ein Campus zur temporären Unterbringung von bis zu 1.500 Kinder- und Jugendlichen unter Umnutzung der bestehenden baulichen Anlagen plant. Der Bezug zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird in der textlichen Festsetzung Ziffer 1 hergestellt. Das konkrete Vorhaben ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch Aufnahme in den Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Voraussetzung ist, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan an sämtlichen Schritten des Bebauungsplanverfahrens teilnimmt und Teil der Urkunde wird. Gem. § 12 (3a) BauGB wird die Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungs-

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

plan festgesetzt. Das konkrete Vorhaben (Umnutzung des leerstehenden Gebäudebestands als Kinder- und Jugendcampus) ist innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes gem. § 10 BauNVO zulässig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan übernimmt weitestgehend die rahmensetzenden Festsetzungen des Urplans zu überbaubaren Grundstückflächen, Maß der baulichen Nutzung, Wald- und Verkehrsflächen u. a. m. Die Flächen, die als Ausgleichsflächen im Urplan festgesetzt sind, sind nicht Bestandteil des vorliegenden Plans

Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung des Vorhabens eingehalten wird.

Das gilt auch, wenn sich das konkrete Vorhaben ändern sollte. Dafür sieht der § 12 (3a) BauGB vor, unter entsprechender Anwendung des § 9 (2) BauGB – dem sog. "Baurecht auf Zeit" – festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Durchführungsvertrag wurde am 09.07.2014 geschlossen.

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

Die Änderung des Bebauungsplans wird erforderlich, um in dem Teilbereich, der als Mischgebiet festgesetzt ist (bis auf das Stabsgebäude ganz im Westen) für die Umnutzung zur temporären Unterbringung für Kinder- und Jugendlichen mit einem entsprechenden Bildungs- und Freizeitangebot auf dem Gelände planungsrechtlich mit der Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, zu sichern.

Der Flächennutzungsplan (Stand: 33. Änderung) ist seit August 2013 wirksam. Die Fläche des Bebauungsplans wird als Sonderbaufläche überplant. Damit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

Der Planbereich liegt im Westen der bebauten Ortslage von Wesendorf, innerhalb der ehemaligen Konversionsflächen des aufgegebenen Bundeswehrstandortes.

- Sondergebiet (SO, § 10 BauNVO)

Die Nutzung wird von einem Mischgebiet und einer kleinen Teilfläche, die als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt war, in ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Ferienanlage", geändert. Da es sich Großteils um eine Umnutzung bestehender Gebäude handelt, werden die überbaubaren Flächen des Urplans mit dem damals festgesetzten Maß der Nutzung werden, bis auf die Änderung der Festsetzung der Geschossigkeit beibehalten. Die ehemals festgesetzte Geschossigkeit wird in eine Gesamthöhe der Gebäude geändert, um so dem neu überplanten Gebäudebestand besser gerecht zu werden, da die einzelnen Bauten aus verschiedenen Jahrzehnten (30er bis 70er Jahre) mit verschiedenen Geschosshöhen errichtet worden sind.

Die Baugrenzen werden großzügiger gefasst und den Planänderungen angepasst. Sie ermöglichen eine flexiblere Ausnutzung der Baufläche. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,8 wird übernommen.

Für das Sondergebiet werden gemäß schalltechnischer Berechnung (s. Kap. 2.8) die Werte eines Mischgebietes von 60 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts festgesetzt. Damit wird ein verträgliches Nebeneinander der Sonderbauflächen sowohl zum angrenzenden Gewerbegebiet als auch zu den Wohnnutzungen in der Siedlung Hammerstein gewährleistet.

An der Hauptzufahrt zum Campus, im Osten des Plangeltungsbereichs, wird eine neue Baufläche festgesetzt die auch über die private Erschließungsstraße in einer Höhe ab 4,50 m reicht. Hier soll das Empfangsgebäude zum Campus mit einem Flugdach über die Zufahrtsstraße mit seinen Stützen am Rand der Straßenverkehrsfläche entstehen. Daher geht die Baugrenze über die Straßenverkehrsfläche hinweg. Die überbaubare Fläche hat die Größe von rd. 1.900 m² und wird im Flächentausch mit einer Baufläche im Nordwesten des Plangeltungsbereichs neu ausgewiesen. Das Maß der Nutzung mit 0,6, das bereits für diese Fläche im Urplan festgesetzt war, wird auf der verlagerten Fläche wieder festgesetzt, so dass keine Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen. Die ursprüngliche Baufläche wird als private Grünfläche festgesetzt.

- Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Osten des Plangeltungsbereichs wird der bestehende Sportplatz und die Sporthalle als Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sportanlage erfasst. Im Urplan war die Fläche als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Da es sich jetzt um eine Sportanlage handelt, die ausschließlich dem Campus zugeordnet ist, erlischt die Gemeinnützigkeit der Anlage. Der Sportplatz ist Teil des Gesamtkonzeptes und wird daher als zum Vorhaben gehörig mit erfasst. Ganz im Nordosten der Sport-

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

platzfläche, an der Hauptzufahrt zum Campus, wird eine Baufläche neu festgesetzt. Sie hat die Größe von rd. 1.900 m² und wird im Flächentausch für eine Baufläche im Nordwesten des Plangebietes an dieser Stelle neu ausgewiesen. Auf der Baufläche wird das neue Empfangsgebäude des Campus entstehen.

2.3 Grünflächen

- private Grünflächen

Es entsteht durch die Verlagerung der Baufläche im Nordwesten des Plangeltungsbe-
reichs eine kleine private Grünflächen auf einer Verkehrsinsel, die repräsentativ be-
pflanzt werden soll.

2.4 Flächen für Wald

Innerhalb des Plangebietes sind bereits im Urplan größere bestehende Gehölzflä-
chen festgesetzt worden. Diese werden zur Darstellung des Gesamtkonzeptes mit in
die Planung aufgenommen. Änderungen am Status Quo sind nicht beabsichtigt.

2.5 Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

Im Westen des Plangeltungsbereichs ist ein Teilstück der öffentlichen Straßenver-
kehrsfläche mit erfasst, die den Anschluss der Lange Straße an die Siedlung Ham-
merstein sicherstellt. Diese wird im Bestand erfasst. Die Trennung zur Verkehrsfläche
besonderer Zweckbestimmung, die der inneren Erschließung des Campus dient, er-
folgt über einen Zaun.

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

a) Privatweg (W)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Straßen. Da das Cam-
pusgelände zukünftig für den motorisierten Individualverkehr gesperrt ist und nachts
abgesperrt wird, sind die Verkehrsflächen für die innere Erschließung von öffentlichen
Straßenverkehrsflächen in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Privat-
weg" geändert worden. Eine Regelung über den Zugang für die Ver- und Entsor-
gungsträger zu den Leitungen auf dem Campusgelände wird in den Durchführungs-
vertrag aufgenommen.

Die Busse und die privaten PKWs der Mitarbeiter werden auf den Privatwegen des
Campusgeländes abgestellt.

b) Privatweg (W1)

Der Bereich des Privatweges mit der Kennzeichnung 1 kann gleichzeitig ab einer Hö-
he von 4,50 m überbaut werden. Daher wird für diesen Bereich die Straßenverkehrs-
fläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Baugrenze überlagert. Hier soll das
Flugdach des Eingangsgebäudes über die Straße spannen und mit den im Randbe-
reich gemäß textlicher Festsetzung zulässigen Stützen den Eingangsbereich zum
Campus signalisieren.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Norden des Plangeltungsbereichs wird die vorhandene Umfahrt als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dieses verläuft sowohl auf Waldflächen als auch auf Bauflächen. Diese Umfahrt auf den Waldflächen wird wie bisher auch unversiegelt bleiben. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Bauflächen wird bezüglich des Ausbaus nicht geregelt. Bei einem Ausbau als versiegelte Fläche ist die Versiegelung mit in das Maß der zulässigen Nutzung mit einzurechnen.

2.6 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung besteht die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie. Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück versickert werden. Da der Anschluss an das sich noch im Besitz der BIMA befindlichen Regenwasserrückhaltebecken (RR) technisch nicht mehr möglich ist, soll in einem Zeitraum von drei Jahren die Planung zur geänderten Niederschlagswasserbehandlung abgeschlossen sein und mit der Einleitung der Baumaßnahmen begonnen werden. Für das Campusgelände wird aufgrund der Planung im Bestand, eine Kappung der Leitungsrohre kurz vor den Einleitpunkten zur Langen Straße und die Anlage von drei eingezäunten RR bevorzugt. Die Einleitpunkte liegen hier auf rd. 3,00 m Tiefe.

Die Beheizung der Anlage soll über die autarke Hackschnitzelheizung, die im angrenzenden Gewerbegebiet des Hammerstein Parks steht, mit übernommen werden. Die Müllentsorgung wird vom Landkreis Gifhorn vorgenommen. Es werden zwei bis drei Sammelstellen im Campus eingerichtet, die an den Abfuhrtagen angefahren werden. Die Erreichbarkeit auf dem privaten Gelände an den An- und Abfuhrtagen ist sicherzustellen.

2.7 Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) geregelt. Im Plan sind zwei vorhandene Löschwasserbecken per Festsetzung gesichert. Die zulässige Höhe der Gebäude wird in max. 15,00 m geändert, bzw. auf 7,00 m für das Pfortnerhäuschen im Westen. Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird geregelt, dass Räume, in denen sich Personen aufhalten können auf 8,00 m Höhe begrenzt werden, da die Leiter der Feuerwehr nur bis zu dieser Höhe reicht. Die Änderung der Höhe erfolgt einheitlich im gesamten Hammerstein Park durchgeführt, da die vorher festgesetzten Vollgeschosse einer gewerblichen Nutzung des angrenzenden Gewerbeparks widersprachen, das äußere Erscheinungsbild aber einheitlich geregelt werden soll.

2.8 Immissionsschutz

Durch die neugeplante Freizeitnutzung im Sondergebiet entstehen gerade durch die Nutzungen unter freiem Himmel Emissionen, die auf die benachbarten Gebiete einwirken. Die nächste schutzwürdige Nutzung mit Wohnen ist die Siedlung Hammerstein ist westlich des Campusgeländes. Östlich des Campus schließt sich der Gewer-

bepark Hammerstein Park an und im Norden befinden sich die Bodennassabbauflächen. Von diesen Nutzungen können Immissionen auf die neu geplante Sonderbaufläche einwirken. Um ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen zu gewährleisten wurde ein schalltechnisches Gutachten¹ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Auftrag gegeben. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

▪ Zitatbeginn

Das betrachtete Gelände befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Wesendorf. Die verkehrliche Erschließung soll über eine Anbindung an die östlich des Plangebietes verlaufende Kreisstraße 27 erfolgen.

Südlich des Geltungsbereichs schließen sich ausgewiesene Gewerbegebietsflächen an, die z. Zt. nur teilweise genutzt werden. Zur Ermittlung der Geräuschimmissionsbelastung für den „abstrakten Planfall“ werden für die betrachteten GE-Flächen abstimmungsgemäß die für „uneingeschränkte Gewerbegebiete“ typischen flächenbezogenen Schalleistungspegel in Ansatz gebracht (vgl. Abschnitt 4.). Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Fläche, auf der ein Kies bzw. Bodenabbau genehmigt ist.

Im Zusammenhang mit dem betrachteten Bauvorhaben sind neben dem Neubau eines Ferienhausgebietes, das im Zusammenhang mit den geplanten Freizeitanlagen genutzt werden soll, u. a. folgende Freizeit und Erholungseinrichtungen vorgesehen:

- Skate-Anlagen
- Sportplatz mit Tribünen
- Kleinspielfelder (Volleyball, Basketball)
- Restaurationsbetriebe
- Veranstaltungsbühne mit Tanzfläche

Unter Berücksichtigung des Bebauungsentwurfes sind die schalltechnisch relevanten Nutzungen auf den östlichen Teilflächen vorgesehen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Flächennutzungen für „Trendsport“ (Skate-Anlagen etc.), ein „zentraler Platz“, der ggf. auch zur Durchführung von Konzerten etc. (Veranstaltungsbühne) genutzt werden soll, zu nennen.

In der westlichen Teilfläche des Areals sind keine „lärmintensiven“ Nutzungen geplant, hier befinden sich die Unterkunftsgebäude der zukünftigen Bewohner der Ferienanlage.

Die nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbauflächen schließen sich unmittelbar zur nordwestlichen Grenze des Plangebiets im Bereich einer ehemaligen Offizierssiedlung an. Für diese Bauflächen ist nach Angaben der Gemeinde Wesendorf die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes (WA gem. BauNVO) zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden Wohnbauflächen mit demselben Schutzanspruch am westlichen Ortsrand von Wesendorf beachtet.

Für die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen schutzwürdigen Bauflächen (Unterkunftsgebiete) wird hinsichtlich der hier einwirkenden Gewerbelärmimmissionen nach Abstimmung mit dem Landkreis Gifhorn die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes (MI gem. BauNVO) zu Grunde gelegt. (Anm: Die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 eines Mischgebietes von 60 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts wurden für das Sondergebiet festgesetzt.)

¹ Bonk – Maire –Hoppmann GBR, Beratenden Ingenieure VBI, Garbsen, Oktober 2013

[...]

Unter Berücksichtigung der geplanten Betriebszeiten sollen die o. a. Anlagen bzw. Einrichtungen lediglich am Tage in der Zeit von 8.00 bis 22.00 Uhr genutzt werden. Eine Nutzung in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) ist nach dem derzeitigen Planungsstand - abgesehen von Nutzungen innerhalb der Gebäude (=> z.B. Restauration) - nicht vorgesehen

Die schalltechnischen Berechnungen erfolgten aus den genannten Gründen für die Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr).

[...]

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen ist festzustellen, dass durch Gewerbelärmimmissionen des südlich an den betrachteten Geltungsbereich angrenzenden GE-Gebiets im „abstrakten Planfall“ die für Mischgebiete (MI gem. BauNVO) maßgebenden Orientierungswerte - [...] im Bereich der Unterkunftsgebäude - im westlichen Teil des Plangebietes - kann eine deutliche Unterschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte für Mischgebiete vorausgesetzt werden.

Nach den vorliegenden Mess- und Rechenergebnissen ergibt sich durch den betrachteten Bodenabbau bei Einsatz eines Saugbaggers in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr im Bereich der schutzwürdigen Bebauung sind aufgrund des Abstandes keine Immissionsbelastung zu erwarten.

Damit wird der für Mischgebiete am Tage maßgebliche Orientierungswert von:

MI-Gebiet: $OW_{(tags)} = 60 \text{ dB(A)}$

hier um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Ein Abbaubetrieb in der Nachtzeit findet z. Z. nicht statt und ist nach Angaben der Betriebsleitung auch zukünftig nicht beabsichtigt.

[...]

Bei einer Nutzung der betrachteten Freizeitanlagen - ohne Durchführung einer Veranstaltung mit Live-Musik bzw. elektroakustisch verstärkter Musik im Bereich des „zentralen Platzes“ – wird der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Orientierungswert am Tage im Bereich der benachbarten schutzwürdigen Wohnbauflächen um rd. 6 dB(A) unterschritten.

Damit führen die geplanten Nutzungen für den Fall, dass der Orientierungswert für WA-Gebiete in den untersuchten Aufpunkten durch vorhandene, gewerbliche Nutzungen ausgeschöpft werden sollte, zu keiner messbaren Pegelerhöhung (=> "Irrelevanz-Kriterium" gem. TA Lärm).

Pegelbestimmend sind dabei insbesondere die Geräusche aus dem Bereich der geplanten Skate-Anlagen.

Unter Berücksichtigung einer Veranstaltung im Bereich der Veranstaltungsbühne - im o. g. Umfang mit $L_{WA} = 130 \text{ dB(A)}$ in der Zeit von 18.00 bis 22.00 Uhr - ergeben sich für die am stärksten betroffenen Wohnnutzungen, in der ehemaligen Offizierssiedlung, Beurteilungspegel bis zu rd. 61 dB(A). Da derartige Nutzungen unter Beachtung der vorliegenden Betriebsbeschreibung lediglich an weniger Tagen eines Jahres durchgeführt werden sollen und damit ggf. als "seltenes Ereignis" i.S. der Freizeitlärmrichtlinie bzw. der TA Lärm zu betrachten sind, kann eine Überschreitung des dann maßgeblichen Immissionsrichtwerts von:

"seltenes Ereignis": $IRW_{(tags)} = 70 \text{ dB(A)}$

im Bereich der untersuchten Aufpunkte ausgeschlossen werden.

- Zitatende

2.9 Altlasten

In Bezug auf weitere Verdachtspunkte zu Schadstoffe 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 8492 m². Davon konnten 702,00 m² (Jägerstuben) nicht untersucht werden. Computergestützt sondiert und punktuell beräumt wurden 3666,10 m². Die übrigen 4123,90 m² wurden konventionell per Hand sondiert und beräumt.

Das Dezernat 23 der Zentralen Polizeidirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigung, hat im Jahr 2008 Bereiche für Rüstungsaltslastenstandorte, 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 Hammerstein 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 befunden 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.

2.10 Bodenschutz

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

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

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Regelungen dieser Verordnung und gegebenenfalls die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei ist anfallender Überschussboden als Abfall im Sinne des § 3 dieses Gesetzes nach den Grundsätzen "Vermeidung vor Verwertung" und "Verwertung vor Beseitigung" zu entsorgen. Die Verwertung muss dabei ordnungsgemäß und schadlos sein.

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

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Das Baugebiet "Campus Wesendorf" liegt im Außenbereich im Westen der Ortslage Wesendorf. Dabei handelt es sich um die Umnutzung bestehender Gebäude der ehemaligen Kaserne Hammerstein die bisher als Mischgebiet festgesetzt waren. Bisher werden die festgesetzten Waldflächen forstwirtschaftlich genutzt. Ziel der Planung ist es eine Ferienanlage für bis zu 1.500 Kinder und Jugendliche zu schaffen, die hier die Ferien mit Freizeit- und Lernangeboten verbringen sollen. Darüber hinaus werden organisierte Fahrten in die Umgebung angeboten.

Innerhalb der Ferienanlage ist überwiegend einen Transport über Elektrowagen geplant, die individuellen Transportmittel (PKW und Busse) sollen in der Anlage abgestellt werden.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wesendorf hat den Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Campus Wesendorf" und die planungsrechtliche Absicherung beschlossen.

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von rd. 24,74 ha. Die Festsetzungen des Urplans werden für die Gegenüberstellung der geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt herangezogen und gegenübergestellt. Durch die Festsetzungen des Plans werden flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang getroffen:

- Sondergebiet (SO) "Ferienanlage" (rd. 13,46 ha, von denen rd. 13,46 ha im Urplan als Bauflächen beplant waren).
 - SO 0,6 inklusive Überschreitung bis 0,8 (Versiegelung) und SO 0,8 10,78 ha
- Fläche für Sport- und Spielanlagen, hier Sportplatz (bereits im Urplan als Fläche für Gemeinbedarf, Sportplatz festgesetzt) 2,44 ha
- Private Grünfläche 0,19 ha
- Wald 7,13 ha
- Straßenverkehrsfläche (bereits im Urplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt) 0,04 ha
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (bereits im Urplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt) 1,48 ha
- Geh- Fahr- und Leitungsrecht auf Wald oder Bauflächen (1,48 ha)

Ausgleichsmaßnahmen werden im Fall der vorliegenden Planung nicht benötigt, da nur die Bauflächen des Urplans in der Art der Nutzung geändert werden, ohne das Maß der Nutzung zu verändern. Die Straßenverkehrsflächen und die Waldflächen werden unverändert übernommen. Im Bereich des Sportplatzes wird eine Baufläche durch einen Flächentausch im Plangebiet neu festgesetzt, dafür wird die alte Baufläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Auch hier entstehen keine Eingriffe in den Naturhaushalt.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft²⁾
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen^{3) 4)}
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion⁵⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes⁶⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

²⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

³⁾ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁴⁾ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

⁵⁾ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁶⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der rechtskräftige Bebauungsplan zugrunde gelegt und den im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gegenübergestellt.

Aufgrund der Übernahme der Bauflächen und der Beibehaltung des Maßes der Nutzung unter einer Flexibilisierung der Stellung der baulichen Anlagen durch eine großzügigere Fassung der Baugrenzen wird für die verschiedenen Schutzgüter keine Beeinträchtigung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erwartet.

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

3.2.1 Schutzgüter

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. Einzelziele und Maßnahmen werden in der Planung für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht benannt.

Das Kartenwerk (Map- Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz sowie die Karten "Für den Naturschutz wertvolle Bereiche" geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz.

Förmlich festgelegte Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Avifaunistisch wertvolle Bereiche sind für den Planbereich nicht dargestellt. Ebenso bestehen keine Kenntnisse über gefährdete Arten, die in den einschlägigen Roten Listen verzeichnet sind.

Im Jahr 2007 fand eine Bestandserhebung der Arten und Lebensgemeinschaften durch ein Fachbüro⁷) zum damals parallel aufgestellten Urplan über das gesamte Gelände des Hammerstein Parks statt. Dieses Gutachten wurde durch die "Beurteilung von Fledermausvorkommen im Hammerstein Park Teilbereich Nordwest)" zur der Bestandserhebung im Jahr 2012 aktualisiert und ergänzt. Diese ist als Bestandteil der Begründung (Umweltbericht) in die Planung eingeflossen Die Auswertung der o. g. Unterlagen ergab keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Insgesamt besitzt der Änderungsbereich eine Grundbedeutung.

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist die Fläche des Campus Wesendorf als bauleitplanerisch erfasster Bereich, die östlichen Wald- und Ausgleichsflächen als Flächen ohne Festlegung und die westliche Waldfläche als Vorbehaltsgebiet Wald mit besonderer Schutzfunktion aus. Die Änderungsfläche grenzt nach Norden im Westen an ein Vorranggebiet Wald mit besonderer Schutzfunktion und an ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Im Süden und Osten ist Siedlungsbereich für die bauleitplanerisch erfassten Flächen dargestellt.

⁷ Infraplan, Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Celle, 2007

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand:

Im Urplan ist auf 10,94 ha Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer Überschreitung bis 0,8 und auf 2,52 ha ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 als Bauflächen festgesetzt. Des Weiteren entfallen 1,52 ha auf Straßenverkehrsflächen, 7,13 ha auf Waldflächen und 2,63 ha auf Flächen für Gemeinbedarf, hier Sportplatz.

Schon im Jahr 2007 wurde eine Bestandserfassung (Biotopkartierung, relevante Tierartengruppen) im Hammerstein-Park durchgeführt). Es erfolgte Ende Juli und Anfang August 2012 eine Gebäudekontrolle (Ausflugskontrolle, optische Einschätzung der baulichen Einrichtungen und Gehölzbestände) und eine Fledermauskartierung über mobile Detektorortung im betreffenden Areal⁸). Der Auszug aus der Biotopkartierung von 2007, ist nach erneutem Abgleich in 2012, nach wie vor relevant.

- Brutvögel

Es wurden bereits im Jahr 2007 etwa 46 Vogelarten im bedeutend größeren Untersuchungsraum auf 108 ha als Brutvögel, Randbrüter zum UG, Rastvögel bzw. als Nahrungsgäste während der Brutzeiten nachgewiesen. Unter diesen fanden sich einige wenige Arten, die in der Roten Listen Niedersachsens (RL-N) bzw. der regionalisierten Roten Liste für das östliche Tiefland (SÜDBECK & WENDT 2002) mit einem Gefährdungsstatus versehen waren.

Im Jahr 2012 wurden im nordwestlichen Areal (spätbrutzeitlich auf rund 40 ha) keine Auffälligkeiten hinsichtlich besonderer Konzentrationen von Baum-, Höhlen- oder Gebäudebrütern festgestellt. Ausgeprägte Altholzbestände mit Hohlbäumen, dichte Heckenzüge, Heiden und Magerrasen sind hier nicht vorhanden

Neben häufigen Kulturfolgern wären im Gebäudebereich unter Dachtraufen zumindest Mehlschwalbe und Haussperling als Brutvogelarten der Vorwarnlisten möglich.

Im Vorfeld der Planung fand eine Fledermausbegehung insbesondere wegen der leerstehenden Gebäude statt.

- Fledermäuse

Für die Fledermäuse ergibt sich ein entsprechender Untersuchungsbedarf für die Artengruppe in Siedlungs- und Waldbereichen, wie sie mit dem divers ausgebildeten Standort vorliegen. Es wurden an zwei Terminen bei günstiger, d. h. sehr warmer Witterung Ende Juli und Anfang August 2012 eine Gebäudekontrolle von außen im betreffenden Gelände durchgeführt. Da alle Gebäude anscheinend komplett dicht und alle Fenster verschlossen waren und einer modernen Bauweise entsprachen, wurde keine innere Raumbegleitung notwendig. Wenige zugängliche Spalten und Hohlräume an einigen Bäumen und einigen Nebengebäuden wurden endoskopisch untersucht.

Während der mobilen Ortungen mit den Fledermausdetektoren bzw. durch Sichtbeobachtungen Ende Juli bis Anfang August 2012 konnten insgesamt 5 Fledermausarten nachgewiesen werden (vgl. nachfolgende Tabelle).

⁸ Infraplan, Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Celle, 2012

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Art	Wiss. Name	RL-N	RL-D	BNatSchG	FFH-Richtlinie
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>				
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>				
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>				
Bartfledermäuse (undiff.)	<i>Myotis brandti/mystacinus</i>				
Langohren (undiff.)	<i>Plecotus auritus/austriacus</i>				
Gefährdungskategorien der Roten Liste in Niedersachsen und Deutschland (1998): O = Ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, ng = nicht gefährdet; (bzw. Art nicht aufgeführt); R = nur wenige sehr lokale Vorkommen ; G = Gefährdung anzunehmen (unklare Datenlage, tlw. schwieriger taxonomischer Status)					
BNatSchG Gesetz über Natur und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz vom 01.03.2010) in Verbindung mit der BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr. 11: 258-317, zuletzt geändert 12.12.2007). b: nach § 7 (2), 13 BNatSchG besonders geschützte Art, s: nach § 7 (2), 14 BNatSchG streng geschützte Art.					
FFH-STATUS: RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES VOM 21. MAI 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (zuletzt geändert am 20.12.2006) II = Anhang II: Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen; IV = Anhang IV: streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, V = Anhang V: Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, deren Entnahme aus der Natur und Nutzung Gegenstand von Verwaltungsmaßnahmen sein können.					

Häufiger wurde nur die Breitflügelfledermaus im lichterem Ostteil des Untersuchungsgebietes angetroffen (5 Ortungen, 3 Sichtungen an zwei Abenden bis Mitternacht). Die Zwergfledermaus wurde dreimal westlich zum Sportplatz beobachtet und geortet.

Weitere Arten sind dabei überwiegend als Waldfledermäuse anzusprechen und stärker an größere Gehölzkomplexe gebunden, was der Landschaftsgliederung am Hammersteinpark entspricht. Die Gattungen *Plecotus* und *Myotis spec.* (Langohren und Bartfledermäuse) wurden dabei nicht genauer determiniert (jeweils 2 bis 3 Ortungen an Nord- und Westrand des UG – am Postenweg).

Der Große Abendsegler wurde nur einmal sicher bestimmt (Sichtung und Ortung im Südwesten des Untersuchungsgebietes).

Insgesamt weisen die geringen Zeit-Raum-Nutzungsmuster nicht auf konzentrierte Quartiernahme einzelner Arten im Untersuchungsgebiet hin. Die punktuellen Nachweise der einzelnen Arten geben keine Hinweise auf besondere Aktivitätsschwerpunkte wie Paarungsverhalten, Transferräume und Strukturbindung hin.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd.13,46 ha als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienanlage:

- Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO (rd. 13,46 ha). Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und 0,6 mit einer Überschreitung bis 0,8 festgesetzt. Durch die Festsetzung wird unter Berücksichtigung der maximalen Überschreitung gem. § 19 BauNVO eine Versiegelung von rd. 10,77 ha planerisch vorbereitet. Diese waren bereits im Urplan als Versiegelung festgesetzt.

10,77 ha

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- | | |
|---|-----------|
| • Flächen für Sport- und Spielanlagen, Sportplatz | 2,63 ha |
| • Private Grünfläche | 0,19 ha |
| • Wald | 7,13 ha |
| • Straßenverkehrsfläche | 0,04 ha |
| • Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 1,48 ha |
| • Geh- Fahr- und Leitungsrecht auf Wald oder Bauflächen | (0,49 ha) |

Insgesamt wird durch die Planung keine Neuversiegelung vorbereitet.

Prognose für die Umweltauswirkungen:

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden einige Gebäude umgebaut und Außenanlagen neu geplant. Althölzer mit Hohlräumen müssen dabei nicht abgeholzt werden. Besondere Quartiermöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse, die wichtige Lokalpopulationen bestandsbedrohter Arten betreffen, werden daher nicht entfernt.

Aktuelle Vorkommen von Fledermäusen (wie z. B. Wochenstuben, Sommer- und Winterquartiere) konnten in den relevanten Gehölzbereichen oder in Gebäuden im Bestand nicht nachgewiesen werden. Ausgeprägte Altbaumbestände bzw. Gebäude mit erkennbaren Zugangsmöglichkeiten fehlen im beurteilten Areal im Nordwesten des Hammerstein Parks. Alle Fenster, Dachüberstände und engmaschige Lüftungsgitter waren zur Aufnahmezeit verschlossen und völlig intakt.

Während der Begehungen Ende Juli und Anfang August 2012 wurden auch keine anderen "besonders" oder "streng geschützten Arten" gemäß BNatSchG entdeckt werden (Spechte, Eulen, Bilche, Reptilien, Amphibien). Die Untersuchung erbrachte auch keine indirekten Befunde oder aktuelle Quartiernahmen von Fledermäusen oder anderen geschützten Tierarten (Ausflugbewegungen, Kotansammlungen, konzentrierte Insektenreste).

Standorte mit geschützten Biotopen (Heiden, Kleingewässer, Sandmagerrasen, naturnahe, alte Waldformationen) sind nicht betroffen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden hinterher folgende Flächen entstehen:

- Bebaute Fläche mit einem Versiegelungsgrad von max. 80 % und mind. 20 % unversiegelte Flächen.
- Freizeitflächen mit versickerungsoffenen Böden.
- Wald mit Lebensraumfunktionen für Arten des Halboffenlandes und der Wälder.

Es werden keine Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen vorgenommen. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gilt davon unbenommen.

- Schutzgut Boden

Bestand:

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes, der neu versiegelt wird, wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 durch eine Podsol bestimmt. Es handelt sich hierbei um nährstoffarme bis mittlere Sande, welche geringe bis mittlere Puffer- und Filtereigenschaften und ein geringes bis mittleres Bindungsvermögen aufweisen. Damit hat sie ein geringes Ertragspotential. Die Fläche erreicht eine Bodenwertzahl zwischen 16 und 22 Punkten. Diese Bodenart besitzt ein geringes Puffer- und Bindungsvermögen und eine hohe Durchlässigkeit.

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Für die bereits im Urplan überplanten Flächen, ist von einer bestehenden erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut in den Bereichen die durch den Urplan für eine Versiegelung festgesetzt sind als nicht beeinträchtigt gewertet.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant keine neu zu versiegelnde Flächen. Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt und im Bereich der Freiflächen eingeschränkt. Im Bereich der Grün- und Freiflächen, die nicht für die Freizeitnutzung herangezogen werden, besteht keine Einschränkung.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt werden keine Neuversiegelungen vorgenommen, daher werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Flächen, die nicht versiegelt und für die Freizeitnutzung herangezogen werden, werden größtenteils in ihrer Wertigkeit erhalten, so dass hier von einem Erhalt des Status Quo des Bodenlebens ausgegangen werden kann.

- Schutzgut Wasser

Bestand:

Oberflächenwasser:

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, noch grenzen Gewässer III. Ordnung an das Plangebiet an.

Grundwasser:

Wasserschutzgebiete, Quellen etc. bestehen im Plangebiet nicht.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut in den unversiegelten Bereichen als wenig beeinträchtigt bewertet. In den Bereichen, die durch die Urplanung versiegelt wurden, ist von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Planung:

Der Bebauungsplan bereitet keine Neuversiegelung vor. Potenziell anstehende Veränderungen an klassifizierten Gewässern werden nicht vorgenommen. Die Ableitung erfolgt über das bestehende System. Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt und im Bereich der Freiflächen die nicht für die Freizeitnutzung herangezogen werden, bleibt der Status Quo erhalten.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt werden in Folge der Planung keine erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sein, da durch die vorliegende Planung keine Neuversiegelung vorbereitet wird.

- Schutzgut Mensch

Bestand:

Nutzungsbedingt besitzt der überwiegende Teil des Änderungsbereichs mit der gewählten Festsetzung als Gewerbe- und Mischgebiet eine geringe Bedeutung für die Erholungseignung. Im Hinblick auf Schallimmissionen ist der Bereich durch das bestehende angrenzende Gewerbegebiet und die nördlich in 600 m Entfernung gelegene Fläche für Bodenabbau vorgeprägt. Dieses wurde durch ein Schallgutachten untersucht. Landwirtschaftliche Emissionen im Hinblick auf Stäube, Gerüche etc. können im Rahmen der Landwirtschaft von den angrenzenden Feldern auftreten.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation (ehemaliges Kasernengelände) besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 13,46 ha als Sondergebiet Ferienanlage. Planerisch wird eine Fläche für die Umnutzung ehemaliger Gebäude, die als Gewerbe- und Mischgebiet festgesetzt waren, in ein Ferienlager für Kinder und Jugendliche vorbereitet. Es ist davon auszugehen, dass die Emissionen durch Zu- und Abfahrten in den Nachtstunden sich aufgrund der Nutzungsänderung reduzieren. Für die angrenzenden Nutzungen sind die Emissionen, die von der Nutzung als Ferienanlage ausgehen können, insbesondere die Nutzung der Freiflächen, schalltechnisch untersucht worden. Da eine Nutzung der Außenbereiche hauptsächlich in den Tagzeiten von 6.00 – 22.00 Uhr erfolgt, sind Nachtveranstaltungen im Freien als seltenes Ereignis einzustufen. Daher sind in Puncto Lärmemissionen in der Nacht von einer deutlichen Verbesserung und damit ist von einem verträglichen Nebeneinander mit der angrenzenden Wohnbebauung in der Hammerstein Siedlung auszugehen. Die Ferienanlage selbst wird schalltechnisch als Mischgebiet betrachtet. Da die angrenzende Brecher Anlage nur Tags im Nassabbau betrieben wird, ist hier von keinen Beeinträchtigungen der Ferienanlage auszugehen. Auch mit dem angrenzenden Gewerbegebiet ist ein verträgliches Nebeneinander schalltechnisch gewährleistet (s. auch Kapitel Schall).

Auch wird durch die Änderung der Art der Nutzung optisch eine Verbesserung eintreten, da entgegen der in Gewerbe- und Mischgebieten vorherrschenden großteiligen Bebauungen mit großflächiger Versiegelung nun eher von kleinteilig bebauten Außenbereichen abgelöst wird.

Im Hinblick auf die Bedeutung für die Erholung wird das Plangebiet seine bestehende Bedeutung verbessern.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird für den Bereich eine Verbesserung für das Schutzgut eintreten.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Erhebliche Beeinträchtigungen werden aufgrund der geplanten Nutzung nicht erwartet.

- Schutzgut Klima/ Luft

Bestand:

Großklimatisch betrachtet liegt die Gemeinde Wesendorf gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplans im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Nordwestdeutschlands und dem kontinentalen Klima Mitteleuropas.

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage großklimatisch dem Freilandklima zuzuordnen. Das Mikroklima ist durch die bestehende Biogasanlage und den Lagerplatz baulich vorgeprägt und entspricht dem Klima bebauter Ortsrandlagen.

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

Planung:

Der Bebauungsplan bereitet keine Neuversiegelung vor. Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt werden durch die Planung keine Veränderungen des Mikroklimas vorbereitet, die zu einer Erhöhung der örtlichen Durchschnittstemperatur führen könnten. Eher wird die kleinteilige Bebauung der Außenanlagen mit einer Durchgrünung die klimatische Situation im Planbereich verbessern. Die Beeinträchtigungen der Lufthygiene durch Stäube und Abgase werden voraussichtlich betriebsbedingt durch eine Reduzierung der Anfahrts- und Lieferverkehre sinken. Die geplanten zu erhaltenden Waldflächen werden weiterhin einen positiven Einfluss auf das Mikroklima haben. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird aufgrund der Vorprägung nicht eintreten.

- Schutzgut Landschaft

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Bestand:

Bei dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung handelt es sich um einen Bereich mit überwiegend naturfernen Biotoptypen mit großflächiger Bebauung. Es handelt es sich um die Umnutzung von ehemaligen Kasernengebäude, die bereits als Misch- und Gewerbegebiet im Urplan beplant waren und mehrere Jahre leer gestanden haben, sowie um eine forstwirtschaftlich genutzte Waldfläche. In der direkten Umgebung befinden sich die bestehende Gewerbegebiet und die Brecher Anlage der Nassbauflächen nördlich des Plangebietes.

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Zwischen dem Plangebiet und der Siedlung Hammerstein im Westen liegt eine bewaldete Fläche, so dass keine Sichtbeziehung zur Ferienanlage besteht. Zu der Ortslage von Wesendorf besteht ein ausreichender Abstand.

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

Planung:

Der Bebauungsplan bereitet keine Neuversiegelung vor. Da durch die Änderung der Art der Nutzung in Richtung Freizeit und Erholung eher von einer zukünftig kleinteiligeren Bebauung in den Außenbereichen auszugehen ist, erfolgt eine Verbesserung der Bedeutung für das Landschaftsbild.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen werden zu keinen neuen Beeinträchtigungen führen. Aufgrund des vorgefundenen Bestands ist von einer Verbesserung der Situation auszugehen.

3.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Verminderung:

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

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

- Kompensation:

wird nicht erforderlich, da der Umfang der Bauflächen und das Maß der Nutzung aus dem Urplan übernommen wurden.

b) Bodenschutz und Grundwasser

Die Nachnutzung baulich vorgeprägter Bereiche ist im Sinne des Bodenschutzes nachhaltig. Neue Infrastruktur und Erschließungsmaßnahmen können weitestgehend vermieden werden.

Eine Kompensation für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wird nicht erforderlich, da keine neuen Flächen gegenüber dem Urplan versiegelt werden.

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

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

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

c) Schutzgut Mensch

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

d) Kultur- und Sachgüter

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

3.2.3 Wechselwirkungen

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

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

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

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

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

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Die dargestellten Flächen zur Umnutzung der Baulichen Anlagen einer ehemaligen Kaserne, die bereits als Misch- und Gewerbegebiet im Urplan festgesetzt waren, stellen im Sinne des § 1a BauGB eine Nachhaltigkeit dar. Eine Erweiterung der Anlagen durch zusätzlich festgesetzte Versiegelung, ist nicht geplant, da das Maß der Nutzung aus dem Urplan beibehalten wurde.

Eine Prüfung potentieller Standorte wurde nicht vorgenommen, da es sich um die Nachnutzung bereits baulich vorgeprägter und bereits durch einen Bebauungsplan gesicherte Flächen handelt. Es werden keine wertvollen und geschützten Bereiche in die Planung mit einbezogen. Auch die Begehung zum Thema Artenschutz in den Gebäuden und angrenzenden Grünstrukturen ergaben keine Hinweise auf Beeinträchtigungen. Durch die Übernahme der Bauflächen und des Maßes der Versiegelung aus dem Urplan entstehen keine Eingriffe in den Naturhaushalt.

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Es ist beabsichtigt, die bestehende nachhaltige Hackschnitzelheizung, die im Gewerbegebiet Hammerstein Park betrieben wird, für die Beheizung der Ferienanlage mit zu nutzen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Planungen (RROP für den Großraum Braunschweig, LRP für den Landkreis Gifhorn, Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf) ausgewertet und eine Bestandsaufnahme vor Ort für die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine geschützten Arten und/oder ihre Bruthabitate im Plangebiet vorhanden sind.

Eine Eingriffsbilanzierung unter Anwendung des Niedersächsische Städtetagmodells erfolgt nicht, da die Größe der Bauflächen und das Maß der Versiegelung aus dem Urplan übernommen wurden. Dadurch werden keine Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Schwierigkeiten bei der Planung haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden/ Städte die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Gemeinde Wesendorf und der Landkreis Gifhorn werden die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans durch Vor-Ort-Begehungen nach Planrealisierung prüfen. Zu prüfen ist die ordnungsgemäße Realisierung des Gewässerschutzes.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt, um die Umnutzung bestehender Gebäude der ehemaligen Kaserne Hammerstein die bisher als Mischgebiet festgesetzt waren planungsrechtlich abzusichern. Wie bisher werden die festgesetzten Waldflächen auch zukünftig forstwirtschaftlich genutzt. Ziel der Planung ist es eine Ferienanlage für bis zu 1.500 Kinder und Jugendliche zu schaffen, die hier die Ferien mit Freizeit- und Lernangeboten verbringen.

Mit der Festsetzung der sonstigen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Ferienanlage" wird keine Versiegelung vorbereitet, da in den überbaubaren Flächen das Maß der Nutzung aus dem Urplan übernommen wird.

Gemäß § 2 (4) BauGB haben die Gemeinden / Städte bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a.

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter des Naturschutzes, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Im Jahr 2007 fand eine Bestandserhebung der Arten und Lebensgemeinschaften durch ein Fachbüro zum damals parallel aufgestellten Urplan über das gesamte Gelände des Hammerstein Parks statt. Dieses Gutachten wurde durch die "Beurteilung von Fledermausvorkommen im Hammerstein Park Teilbereich Nordwest" zur Bestandserhebung im Jahr 2012 aktualisiert und ergänzt. Es werden keine Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen vorgenommen. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gilt davon unbenommen.

Die für die Belange des Natur und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderungen des Umgangs mit dem Oberflächenwasser, Einflüsse durch Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften durch die Vorprägung keine neuen Beeinträchtigungen vorbereiten. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft / Klima werden nicht vorbereitet.

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

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die **Untere Denkmalschutzbehörde** teilt mit Schreiben vom 07.03.2014 Folgendes mit:

Nach Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, sodass keine Bedenken bestehen.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen (Herrn Dr. Wallbrecht, Tel. 05371/3014) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG -).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die **Untere Abfallbehörde** gibt mit Schreiben vom 07.03.2014 folgenden Hinweis:

Die Abfallentsorgungs- und -gebührensatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Das **Nds. Forstamt Unterlüß** teilt mit Schreiben v.07.05.2014 Folgendes mit:

In diesem Fall ist die Bebauung Bestand und die Forderung nach Abständen zwischen Bebauung und Wald nicht mehr vollziehbar. Sollte die Waldfläche aber in Folge von Verkehrssicherungsmaßnahmen oder Erweiterung der Bebauung abnehmen, sind aus hiesiger Sicht Ersatzaufforstungen außerhalb des Gebiets vorzusehen.

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Zusätzlich wird angeregt, ein Konzept zur Bewirtschaftung der Waldfläche mit Schwerpunkten in der Entwicklung von passenden Waldrändern und entfernteren Nutz- bzw. Schutzbereichen zu entwickeln.

Die **BAIUD Bundeswehr** gibt am 08.04.2014 folgende Hinweise:

Bei Änderung der Bauhöhe, des Bautyps oder der Standortkoordinaten ist das Bundesamt für Infrastruktur, Dienstleistungen und Umweltschutz der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde mit Bekanntmachung am 06.02.2014 in der Zeit vom 14.02.2014 bis 07.03.2014 mit dem Vorentwurf durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 04.02.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.03.2014 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Ergänzungen in der Begründung führten.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 08.04.2014 bis zum 08.05.2014 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB mit Datum vom 07.04.2014 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht und führten zu Ergänzungen in der Begründung.

6.0 Zusammenfassende Erklärung

6.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel, ein Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienanlage" festzusetzen. Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans, der die Erweiterungsflächen beinhaltet, ist bereits genehmigt. Dargestellt ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Ferienanlage".

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 3.0 der Begründung) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn, auf den Planungsraum ausgewertet und es fanden örtliche Bestandsaufnahmen von einem Fachbüro statt. Es wurden keine Habitats gefährdeter Arten festgestellt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Wasser und Boden von den Neuplanungen nicht beeinträchtigt werden. Ausgleichsmaßnahmen wurden daher nicht festgesetzt.

7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen bereits durchgeführt. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes besteht der Anschluss an die vorhandenen, auszubauenden Netze.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da im Bereich des Plangebietes nur ein Grundstückseigentümer betroffen ist.

9.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau von Straßen und Wegen wird nicht erforderlich.

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 08.04.2014 bis 08.05.2014 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 09.07.2014 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf als Begründung zum Bebauungsplan "Campus Wesendorf" beschlossen.

Wesendorf, den

.....
(Gemeindedirektor)