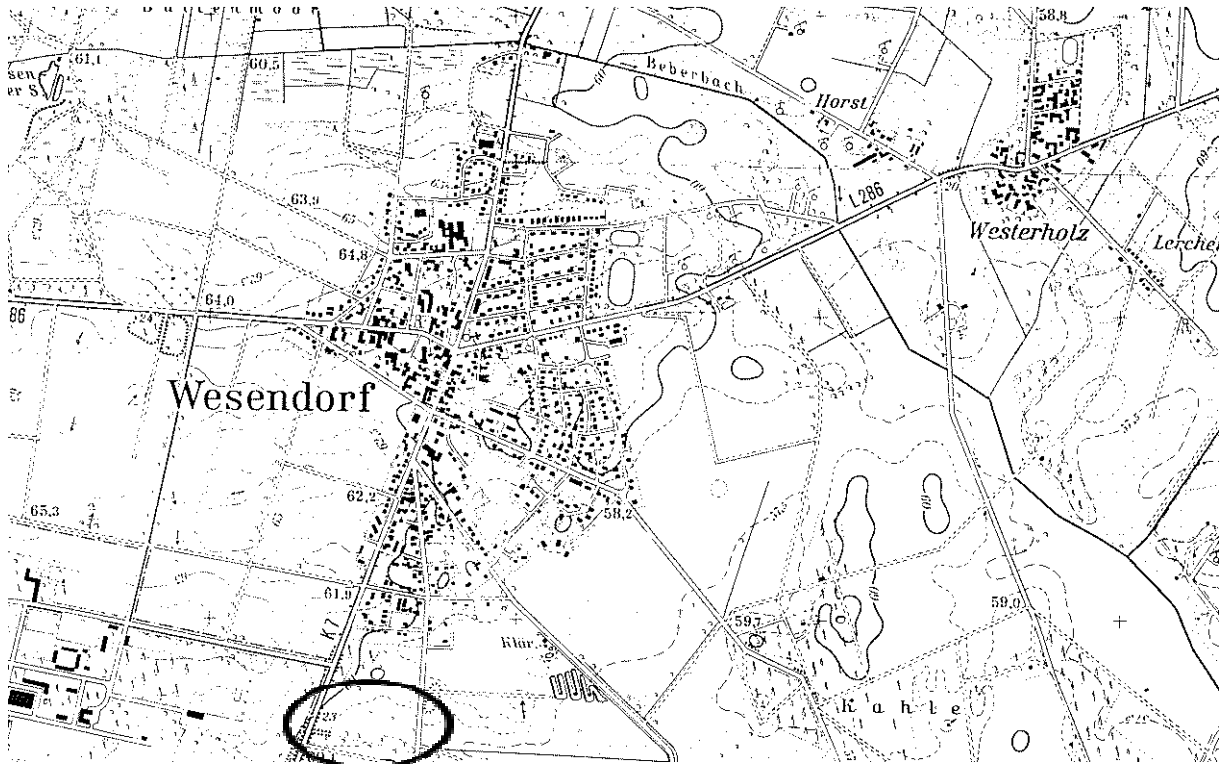


Begründung zum Bebauungsplan "Am Demoorweg" mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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



Stand: § 10 (1) BauGB

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

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

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Allgemeines	3
1.1 Lage im Raum, Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	3
2.0 Planinhalt / Begründung	4
2.1 Baugebiete	4
2.2 Grünflächen	5
2.3 Straßenverkehrsflächen	6
2.4 Boden	6
2.5 Ver- und Entsorgung	11
2.6 Brandschutz	12
2.7 Immissionsschutz	12
3.0 Umweltbericht	15
3.1 Einleitung	15
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	15
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	15
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.	16
3.2.1 Schutzgüter	16
3.2.2 Entwicklungsprognose	20
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	20
3.2.4 Wechselwirkungen	22
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	22
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	23
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
4.0 Eingriffsbilanzierung	24
5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift	26
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	26
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	28
8.0 Zusammenfassende Erklärung	28
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	29
10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	30
10.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen	30
11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	30
12.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen	30
13.0 Verfahrensvermerk	30

1.0 Allgemeines

1.1 Lage im Raum, Ziele der Raumordnung

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

Die Gemeinde Wesendorf ist als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt.¹⁾ Grundzentren und Standorte mit grundzentraler Teilfunktion decken mit ihren Angeboten und zentralen Einrichtungen den allgemeinen, täglichen Grundbedarf.

Nach samtgemeindlicher Zählung leben in der Gemeinde Wesendorf mit Stand 30.09.2014 insgesamt rd. 5.560 Einwohner.

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

Insofern sollen hier Raum- und Siedlungsstrukturen entwickelt werden, die der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Dörfer dienen, eine Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastrukturentwicklung und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten sowie u. a. durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und Schaffung neuer Arbeitsplätze, ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsstellen sichern.

In den ländlich strukturierten Räumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der ländlichen Räume für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

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

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf (Stand: 34. Änderung) entwickelt. Die Flächen sind mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 1997 als Wohnbauflächen wirksam dargestellt.

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

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans "Am Demoorweg" wird erforderlich, um in Wesendorf neue Bauflächen für Bauwillige auszuweisen. In letzter Zeit hat es

¹⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig in der derzeit gültigen Fassung, zu 1.1.1 Zentrale-Orte-Konzepte

eine hohe Nachfrage nach Bauland gegeben. Da in Wesendorf keine Bauplätze in ausreichender Menge zur Verfügung stehen, wird im Süden der Ortslage ein allgemeines Wohngebiet aus den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen entwickelt.

2.0 Planinhalt / Begründung

Das Baugebiet liegt im Süden der bebauten Ortslage zwischen dem nördlich angrenzenden Baugebiet "Am Krötelberg" und dem Campingplatzgebiet im Süden. Nach Osten ist das Plangebiet über den z. Zt. nur als landwirtschaftlichen Weg ausgebauten Demoorweg begrenzt und nach Westen durch eine Ackerfläche zur Kreisstraße 7. Für die Kreisstraße gilt auf Höhe des Baugebietes die freie Strecke, d. h. Tempo 100 km/h. Durch das Plangebiet verläuft die Trasse der ehemaligen Eisenbahnstrecke, die der Zuführung für das Kasernengelände westlich der K7 bis in die Kriegsjahre gedient hat. Diese ist auch heute noch in großen Teilen durch Bewuchs ablesbar

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Das Baugebiet wird über eine Ringerschließung mit Erweiterungsoptionen nach Westen vom Demoorweg erschlossen. Es besteht dabei die Möglichkeit aufgrund der gewählten Erschließung das Baugebiet in Abschnitten zu entwickeln. Es besteht auch die Möglichkeit einen ersten Bauabschnitt nördlich des ehemaligen Bahndamms auszuweisen.

Der zweite Bauabschnitt mit dem Ausbau der westlichen Grundstücke erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, wenn entweder entlang der K7 eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form eines Walls errichtet wird oder es durch eine Temporeduzierung auf der K 7 zu geänderten Grundbedingungen für den zweiten Planabschnitt kommt.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sollen Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise entstehen. Die festgesetzte Mindestgröße beträgt für die Einzelhäuser und für die Doppelhäuser, je Doppelhaushälfte 700 m². Die Grundflächenzahl wurde mit 0,3 gewählt, damit ein ausreichend durchgrüntes Baugebiet entsteht. Garagen und Carports sowie Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden damit das Baugebiet nicht im räumlichen Erscheinungsbild von Nebenanlagen und Garagen, sondern durch die Hauptbaukörper geprägt wird. Die Höhe der Gebäude wird auf ein Vollgeschoss begrenzt mit einer Firsthöhe von 9,00 m über dem Bezugspunkt. Damit wird ein Dach- und Kellerausbau begünstigt, so dass auch für Familien genügend Wohnraum entstehen kann. Gleichzeitig werden dadurch verschiedene Hausformen möglich, vor allen dinge das z.Zt. beliebte Toskanahaus. Durch die Festsetzung von einem zulässigen Vollgeschoss wird vermieden, dass einzelne Gebäude durch eine übermäßige Höhenentwicklung in den Vordergrund treten. Damit einhergehend sollen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden damit das Baugebiet nicht im räumlichen Erscheinungsbild von Nebenanlagen und Garagen, sondern durch die Hauptbaukörper geprägt wird.

Aufgrund eines gewünschten einheitlichen Erscheinungsbildes des Plangebietes werden in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten geregelt. Da die ÖBV neben der traditionellen, vorherrschenden Bauweise auch neue Baustile berücksichtigt, werden die maßgeblich in den öffentlichen Raum hineinwirkenden Gestaltungselemente geregelt um ein einheitliches, ruhiges Baugebiet beizubehalten.

Da auf der K7 Tempo 100 km/h zulässig ist, soll aufgrund der Emissionen ausreichend Abstand zur K 7 eingehalten werden, um die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet sicher zu stellen. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (s. Kap: 2.7). Die westlichen Bauflächen wurden als WA* gekennzeichnet. In Gebäuden, die innerhalb dieser Fläche errichtet werden, müssen aus schallschutztechnischen Gründen in den Dachgeschossen die empfindlichen Räume, wie Kinderzimmer und Schlafzimmer von der Lärmquelle (K7) abgewandt errichtet werden oder mit einer Zwangslüftung versehen werden. Hier ist der Lärmschutz bei geschlossenen Fenstern durch die neue Wärmeschutzverordnung zwar sichergestellt, jedoch kann nicht bei offenem Fenster geschlafen werden. Insofern wird diese Festsetzung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen. Wenn allerdings nachgewiesen werden kann, dass die Lüftung durch geeignete technische Maßnahmen sichergestellt werden kann, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden

Ein gliederndes Element des Baugebietes bildet die ehemalige Bahntrasse. Hier wird die mit Gehölzen bestandene Fläche erhalten und dient als Grünstreifen entlang der südlich gelegenen Erschließung. Gleichzeitig erhalten die nördlich der Grünfläche gelegene Baugrundstücke Stichwege zur Erschließung durch die Grünfläche, so dass immer zwei Grundstücke über einen Stichweg erschlossen werden.

Die Bereiche des ehemaligen Bahndamms, die in die jetzigen Ackerflächen einbezogen sind, werden als Bauland ausgewiesen. Hier ist parallel zur Planung eine Untersuchung auf eventuelle Schadstoffe durchgeführt worden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden (s. Kap. 2.4).

2.2 Grünflächen

- Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen im Westen des Plangebietes werden festgesetzt, um zu vermeiden, dass diese für die Freiflächen Nutzung der Wohnbebauung herangezogen werden, da hier die städtebaulichen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Die Gemeinde wird die Anpflanzungsfestsetzungen hier selbst vornehmen, um sicher zu stellen das gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Der ehemalige Bahndamm wird in den Bereichen, in denen er mit Gehölzen bestanden ist als private Grünfläche mit der Überlagerung einer Erhaltungsfestsetzung dargestellt. Durch die Grünfläche verlaufen die Stichwege zu den nördlich angrenzenden Grundstücken. Gleichzeitig gliedert die private Grünfläche in Ost-Westrichtung das Baugebiet.

2.3 Straßenverkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

Das Baugebiet wird innerhalb des Plangeltungsbereichs durch eine 8,50 m Ringstraße mit beidseitigen Versickerungsmulden erschlossen. Der Verlauf der Straße ist so gewählt, dass ggf. der spätere Ausbau des Baugebietes nach Westen erfolgen kann. Dafür werden zwei Stichstraßen nach Westen vorgehalten. Diese dienen bis zum Ausbau der dahinterliegenden Flächen als Zuwegung zu der Ackerfläche. Die Zuwegung für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge wird durch geeignete Maßnahmen gesichert werden.

2.4 Boden

- Bodenschutz

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

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

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem sich gem. den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Altmunion befinden kann. Die Gemeinde beauftragt eine Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittel.

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

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

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

- Altlasten

Im Süden innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche die im NIBIS-Kartenserver verzeichnet ist. Es handelt sich um eine mit Erdmassen abgedeckte Hausmülldeponie. Gleichzeitig ist bei der ehemaligen Bahntrasse von Bodenkontaminationen auszugehen. Hier ist parallel zum Bebauungsverfahren eine bodengutachterliche Untersuchung²⁾ durchgeführt worden.

²⁾ Orientierende Untersuchung und Gefährdungsabschätzung, Gutachten Nr. 140401, Geobüro Gifhorn, 02.05.2014

- Zitatbeginn

Die Akten des Landkreises Gifhorn weisen südlich des Bebauungsplans die Altablagerung Wesendorf-Süd I aus. In den 1990er-Jahren erfolgte die gezielte Nachermittlung zu dieser Anlage. Danach handelt es sich bei der Altablagerung Wesendorf-Süd I nicht um eine verkippte Grube, sondern um eine oberflächliche Müllablagerung. Nach der Beschreibung, die die gezielte Nachermittlung enthält, ist die als Altablagerung eingestufte Fläche mit dem noch heute in Betrieb befindlichen Sammelplatz identisch. Eine direkte Beeinflussung des Untersuchungsgebietes durch diese Fläche ist nach Aktenlage unwahrscheinlich. Da jedoch im Zuge der gezielten Nachermittlung keine invasive Erkundung vorgenommen wurde, war zu prüfen, ob sich die Nordgrenze der Altablagerung weiter nach Norden erstreckt als in den Akten ausgewiesen. Daneben war nicht auszuschließen, dass von der Altablagerung eine indirekte Beeinträchtigung, etwa durch partikulären äolischen Transport, ausgeht.

[...]

Eine der beiden Verdachtsflächen bildet die westliche Verlängerung der vor Ort erkennbaren ehemaligen Bahntrasse. Die zweite Fläche hat eine kreisförmige Geometrie. Der Kreismittelpunkt liegt bei den Koordinaten, die in den gezielten Nachermittlungen des Landkreises Gifhorn die Lage der Altablagerung Wesendorf-Süd I kennzeichnen sollen.

[...]

Nach dem Vorortbefund war außerdem die Brachfläche im Südwesten des Gebietes als Verdachtsfläche einzustufen. Ihre morphologische Strukturierung, die sich deutlich von dem monotonen Aufbau der Restfläche des Untersuchungsgebietes unterscheidet, deutet auf Materialumlagerungen und/oder Auffüllungsreste des ehemaligen Bahndamms hin. Als weitere Verdachtsfläche ist der ehemalige Bahndamm, der heute als mit Buschwerk bewachsene Fläche das Untersuchungsgebiet scharf abgegrenzt durchzieht, zu nennen.

Nach Rechercheergebnissen, die vom Landkreis Gifhorn zur Verfügung gestellt wurden, befand sich im Südwesten des Bebauungsplans ein Übungsplatz der Feuerwehr des Fliegerhorstes Wesendorf. Über hierbei zu Übungszwecken eingesetzte umweltgefährdende Stoffe oder zur Art der verwendeten Löschmittel liegen keine Daten vor, sodass für diesen Bereich ebenfalls der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung besteht.

Das Untersuchungskonzept war auf Grundlage der benannten Verdachtsmomente darauf ausgerichtet, diese zu bestätigen oder auszuräumen (Auffüllungen, Fremdbestandteile). Hierzu wurden auf der Fläche 19 Kleinrammbohrungen niedergebracht.

[...]

Daneben wurde geprüft, ob oberflächliche Verunreinigungen, die für den Direktkontakt (Wirkungspfad Boden → Mensch) relevant sind, vorliegen. Hierzu wurde eine Untersuchung des Oberbodens in Anlehnung an die BBodSchV, Anhang 1.2 vorgenommen. Für die Probenahme wurden drei Teilflächen ausgewählt, aus der mit dem Edelmanbohrer jeweils 15 Einzelproben aus dem Tiefenbereich 0,0 m bis 0,1 m und 0,1 bis 0,35 m gezogen wurden. Die Einzelproben der zwei Tiefenbereiche wurden zu einer Mischprobe, bezogen auf die jeweilige Teilfläche, zusammengefasst.

[...]

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Als Teilflächen wurden ein Streifen im Süden des Bebauungsplanes (potentieller partikulärer Transport von der Altablagerung Wesendorf-Süd I), der ehemalige Bahndamm sowie die Brachfläche im Südwesten gewählt.

[...]

Ein Teil der entnommenen Bodenproben aus den Kleinrammbohrungen wurde zu zwei Mischproben zusammengefasst und analysiert. Die Analysenparameter entsprachen den Mindestvorgaben der LAGA TR Boden zur abfallrechtlichen Einstufung mineralischer Materialien und umfassen damit Schwermetalle (Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink), Organohalogenide (EOX), Mineralölkohlenwasserstoffe (KW), organischen Kohlenstoff (TOC) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Durch diese Parameterzusammenstellung wird nicht nur eine vorläufige abfallrechtliche Einstufung, die etwa für Aushubböden relevant ist, ermöglicht, sondern es werden auch die wesentlichen Gruppen häufig auftretender Umweltschadstoffe erfasst. Die Oberbodenproben wurden hinsichtlich ihrer Gehalte an PAK und Schwermetallen untersucht.

[...]

- Untergrundverhältnisse

Nach der geologischen Karte des LBEG stehen im Untersuchungsgebiet ausschließlich Lockergesteine in Form von kaltzeitlichen quartären Sanden an.

[...]

Danach zeigt sich ein natürlicher Bodenaufbau aus einer Mutterbodenschicht, die auf Sanden (überwiegend Mittelsande) lagert. Im Bereich der Brachfläche und beim ehemaligen Bahndamm sind die hangenden Teile des gewachsenen Bodens durch geringmächtige Auffüllungen ersetzt. Nach Augenschein bestehen diese Auffüllungen aus umgelagerten Sanden ohne erkennbare Fremdbestandteile. Ihre Genese als anthropogen überprägten Böden war durch ein gestörtes Geopetalgefüge (Humusunterlagerung) und für quartäre Sande untypische isolierte Mutterbodenbeimengungen erkennbar. Lediglich im Restbereich des Dammes auf der Brachfläche (KRB 10 und KRB 11) wurden eine erhöhte Mächtigkeit der Auffüllungen von bis zu 2,3 m und bei KRB 11 oberflächlich erkennbarer Asphaltbruch festgestellt.

Weder in den gewachsenen Böden noch in den Auffüllungen traten ansonsten organoleptisch erkennbare Hinweise für Verunreinigungen auf.

Grundwasser wurde in der Kleinrammbohrung KRB 11 in einer Tiefe von 3,4 m angetroffen.

Die Grundwasserfließrichtung ist auf Grundlage der Erkundungsergebnisse nicht bestimmbar. Wegen der regionalen Vorflutverhältnisse ist von einer südlichen bis südöstlichen Fließrichtung auszugehen.

- Bohrgut

Aufgrund des unauffälligen organoleptischen Befundes beschränkten sich die chemischen Analysen des Bohrgutes auf zwei Mischproben. Diese wurden aus Proben aus der Brachfläche (MP B) und dem Eisenbahndamm (MP D) gebildet.

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Analysen Bohrgut

[mg/kg]	Z 0	Z 0*	Z 1	Z 2	MP B	MP D
TOC [%]	0,5	0,5	1,5	5	1,3	1,3
EOX	1	1	3	10	< 1	< 1
KW gesamt	100	400	600	2000	< 50	< 50
KW mobil	100	200	300	1000	< 50	< 50
PAK	3	3	3	30	1,27	0,24
B(a)P	0,3	0,6	0,9	3	0,02	< 0,05
As	10	15	45	150	1,5	< 1
Pb	40	140	210	700	6,3	2,5
Cd	0,4	1	4	0,10	< 0,10	< 0,1
Cr	30	120	180	600	3,0	3,4
Cu	20	80	120	400	3,5	2,3
Ni	15	100	150	500	2,4	1,8
Hg	0,1	1	1,5	5	< 0,10	< 0,1
Zn	60	300	450	1500	23	< 10

Wie die Tabelle zeigt, liegen die Gehalte in den Proben bei sämtlichen Parametern unter den Vorsorgewerten der BBodSchV bzw. unter dem Z0-Richtwert der LAGA.

- Oberboden

Die Ergebnisse der chemischen Analysen des Oberbodens in der folgenden Tabelle zusammengestellt. Für den Parameter Arsen ist in der BBodSchV kein Vorsorgewert definiert. In Analogie zur Übernahme der Vorsorgewerte in der LAGA TR Boden enthält die Tabelle daher den Z0-Richtwert für Arsen, Bodenart "Sand".

Analysen Oberboden

[mg/kg]	Vorsorgewert BBodSchV	Süd 0,0-0,1	Süd 0,01-0,35	Damm 0,0-0,1	Damm 0,1-0,35	Brache 0,0-0,1	Brache 0,1-0,35
PAK	3	n.n.	0,13	<u>5,65</u>	2,36	0,26	n.n.
B(a)P	0,3	< 0,05	< 0,05	0,40	0,20	< 0,05	< 0,05
As	10*	3,8	2,4	1,5	2,9	2,4	5,7
Pb	40	10	12	9,9	4,8	< 1,00	17
Cd	0,4	0,13	0,17	< 0,10	< 0,10	< 0,10	0,23
Cr	30	7,1	7,3	4,7	4,1	< 1,00	4,7
Cu	20	4,7	5	5,5	4,2	< 1,00	6
Ni	15	2,2	2,5	2,6	2,4	< 1,00	1,6
Hg	0,1	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10
Zn	60	21	22	21	14	< 10,00	14

*kein Vorsorgewert definiert, Z0-Richtwert der LAGA

Die Gehalte unterschreiten in den Proben "Süd" und "Brache" in beiden untersuchten Tiefenbereichen die Vorsorgewerte der BBodSchV. In der Probe "Damm" gilt dies für die analysierten Metalle. In der Probe aus dem Tiefenbereich 0,0 m bis 0,1 m wurde dagegen ein erhöhter PAK-Gehalt von 5,65 mg/kg ermittelt, der den Vorsorgewert der BBodSchV überschreitet. Für PAK (Summe der 16 Einzelsubstanzen gemäß EPA) gibt die BBodSchV keinen Prüfwert an. Für den Einzelparameter Benzo(a)Pyren für die Nutzungsart "Wohnen" liegt der Prüfwert mit 4 mg/kg bei einem Zehntel des festgestellten Wertes.

Eine Verunreinigung, die das Potential von Schutzgutbeeinträchtigungen birgt, wurde somit nicht angetroffen. Falls im Bereich des Dammes Boden oberflächlich abgeschoben wird, kann der leicht erhöhte PAK-Gehalt aber dazu führen, dass eine freie uneingeschränkte Verwertung des Bodens nicht möglich ist (Zuordnungsklasse Z2 gemäß LAGA).

Eine ubiquitäre Belastung, etwa durch die benachbarte Kreisstraße (Ruß aus Abgasen) oder die Deponie Wesendorf ist nicht erkennbar. Vielmehr deutet der erhöhte Gehalt im Oberboden darauf hin, dass die Belastung mit der ehemaligen Nutzung als Eisenbahndamm zusammenhängt. Denkbar ist hier ein Einfluss durch ehemals vorhandene Bahnschwellen, die mit teerhaltigen Produkten imprägniert waren.

- Beurteilung der Ergebnisse

Die oben dargestellten Untersuchungen wurden vorgenommen, um den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung zu prüfen. Sie sind daher im Hinblick auf ihre Umweltrelevanz, also ihr Potential zur Beeinträchtigung von Schutzgütern, zu bewerten. Es ist zu beurteilen, ob das Untersuchungsgebiet oder Teile davon eine "Altlast" darstellen.

Gemäß BBodSchG wird der Begriff "Altlast" wie folgt definiert:

"Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind

- 1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und*
- 2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte),... durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden."*

Auf dem untersuchten Gelände wurden keine Hinweise für den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen ermittelt. Es ist damit kein Altstandort. Es handelt sich auch nicht um eine stillgelegte Abfallbeseitigungsanlage. Die im Kataster verzeichnete Altablagerung Wesendorf-Süd I liegt außerhalb des Bebauungsplans. Eine Beeinflussung des Gebietes durch Stoffe aus dieser Altablagerung wurde nicht festgestellt.

Eine schädliche Bodenveränderung liegt gemäß BBodSchG dann vor, wenn

"... Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (vorliegen), die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen."

Von einer derartigen Beeinträchtigung der Bodenfunktion ist dann auszugehen, wenn die Maßnahmenwerte der BBodSchV überschritten werden. Sind, wie bei den untersuchten relevanten Parametern, keine Maßnahmenwerte definiert, so ist bei Überschreiten der Prüfwerte abzuschätzen, ob eine ermittelte Verunreinigung als schädliche Bodenveränderung einzustufen ist. Im vorliegenden Fall liegen im Bereich des ehemaligen Bahndammes geringfügige Überschreitungen des Vorsorgewertes der

BBodSchV für die Stoffgruppe PAK vor. Die Prüfwerte werden unterschritten. Die organoleptische Inaugenscheinnahme des Bohrgutes erbrachte keine Auffälligkeiten, die den Verdacht des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung stützen.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse ist demnach keine Altlast im Sinne des BBodSchG festgestellt worden. Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung hat sich nicht bestätigt. Eine Detailuntersuchung gemäß BBodSchG wird nicht vorgeschlagen. Eine Gefährdung späterer Nutzer oder eine Beeinträchtigung der aktuellen Nutzung ist nicht zu besorgen. Wegen des unauffälligen Befundes erübrigt sich eine wirkungspfadbezogene Gefährdungsabschätzung.

Die geplante Nutzung als Wohngebiet wird nicht durch das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung tangiert. Auch Eingriffe in den Untergrund oder in die Grundwasserverhältnisse, etwa durch eine Niederschlagswasserversickerung im Bereich des Bebauungsplanes, werden nicht durch schädliche Bodenveränderungen beeinträchtigt.

- Zitatende

-Sickerfähigkeit

Ergänzend zur Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche wurde die Sickerfähigkeit des Bodens im Plangebiet untersucht. Dazu führt das Gutachten aus, dass der Bodenaufbau homogen ist. Nach den Ergebnissen der Bodenansprache treten flächendeckend unter Mutterboden Fein- und Mittelsande auf. Grundwasser wurde in rund 3,40 m unter Flur erbohrt. Die aus der Körnungslinie abgeleitete Durchlässigkeit liegt im zulässigen Bereich. Versickerungselemente, deren Unterkante nicht tiefer als 2,00 m unter den heutigen Geländeoberfläche liegt, halten einen Abstand von >1,00 m zum Grundwasser ein. Damit ist die planmäßige dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser ist möglich. Für eine spätere Auslegung von Versickerungsanlagen wird empfohlen, Erkundungsbohrungen an

2.5 Ver- und Entsorgung

Die bestehende Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen.

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird an das vorhandene Stromnetz angeschlossen. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt wie bisher in das Kanalsystem des Wasserverbandes Gifhorn. Die Kläranlage Wesendorf ist ausreichend dimensioniert. Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll auf den privaten Grundstücken versickert werden. Das Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen im Baugebiet wird in beidseitig zur Straßenverkehrsfläche angelegte Mulden entwässert.

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

2.6 Brandschutz

Der Brandschutz wird einvernehmlich mit dem ortsansässigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt. Der Wasserverband Gifhorn stellt in den Baugebieten generell eine Grundversorgung von 24 m³/2 Stunden über eine Grundleitung mit DN 100 zur Verfügung. Damit wird in dem neuen Baugebiet die Grundversorgung sichergestellt.

2.7 Immissionsschutz

Durch die angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen im Osten kann es betriebsbedingt zu Stäuben, Gerüchen und Geräuschen, auch durch Beregnungsmaschinen, kommen. Diese führen aber nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Funktion "Wohnen".

- Schallschutz

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem neu entstehenden Wohngebiet sicher zu stellen, wurde ein Schallgutachten³⁾ in Auftrag gegeben. Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Demoorweg" beabsichtigt die Gemeinde Wesendorf südlich der vorhandenen Ortslage von Wesendorf ein weiteres Wohngebiet zu entwickeln. Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zwischen der Straße Demoorweg und der Gifhorer Straße (Kreisstraße 7).

Da das Plangebiet durch die angesprochene Kreisstraße unmittelbar berührt wird und aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Entwicklung im Bereich des Hammerstein-Parks künftig mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung der Kreisstraße gerechnet werden muss, soll die Verkehrslärmbelastung im geplanten Wohngebiet ermittelt und im Hinblick auf die geplante Ausweisung eines WA Gebiets beurteilt werden.

Die nächstgelegenen, gewerblich genutzten Flächen des bereits angesprochenen Hammerstein-Parks sind in westlicher Richtung rd. 200 – 300 m vom betrachteten Plangebiet entfernt. Die östliche Hauptzufahrt zum Hammerstein-Park (Einmündung in die K 7) ist in nördlicher Richtung rd. 120 m entfernt. Da bei der Entwicklung gewerblicher Bauflächen und Nutzungen im Bereich des Hammerstein-Parks auf die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Mistelstraße und der Straße Im Winkel Rücksicht (ausgewiesene WA-Gebiete, vgl. Bebauungspläne Nr. 13 "Im Winkel" und Nr. 47 "Krötelberg") zu nehmen ist, kann ohne expliziten Nachweis vorausgesetzt werden, dass sich durch das hier betrachtete, geplante Wohngebiet keine neuen bzw. zusätzlichen Einschränkungen für die vorgesehene gewerbliche Entwicklung ergeben werden. Dies gilt insbesondere, da aufgrund erforderlicher Lärmschutzanlagen und/oder Abstandsflächen die geplante Wohnbebauung keinen geringeren Abstand zum Hammerstein-Park aufweisen wird, als die bereits vorhandene Wohnbebauung. Im betrachteten Bereich ist auf der Kreisstraße 7 mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit $v_{PKW} = 100 \text{ km/h}$ und $v_{LKW} = 80 \text{ km/h}$ zu rechnen. Die Ortstafel befindet sich deutlich nördlich des betrachteten Plangebiets vor der Straße Krötelberg.

Im Hauptgutachten Nr. 13261 vom 27.01.2014 war die Geräuschsituation auf einer Entwicklungsfläche südlich der Ortslage von Wesendorf, unmittelbar östlich der Gifhorer Straße, ermittelt und beurteilt worden. U.a. auf der Grundlage der Ergebnisse

³⁾ Schalltechnisches Gutachten Nr. 13261, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 27.01.2014

des angesprochenen Gutachtens hat sich die Gemeinde im Rahmen des Abwägungsverfahrens entschlossen, das geplante Wohngebiet zu verkleinern um auf die Errichtung der ansonsten erforderlichen, umfangreichen Lärmschutzanlagen verzichten zu können.

In der hier vorliegenden ergänzenden Untersuchung⁴) soll die Immissionsituation im aktuell beschlossenen Plangebiet erneut beurteilt werden. Dabei ist von der Situation bei "freier Schallausbreitung" (ohne Lärmschutzanlagen) auszugehen.

Der Orientierungswert für WA- Gebiete wird sowohl am Tag als auch in der Nachtzeit im größten Teil des Plangebiets eingehalten bzw. unterschritten. Lediglich in einem rd. 30 – 50 m breiten Streifen am Westrand des Plangebiets ergibt sich eine geringfügige Überschreitung dieses Anhaltswerts um etwa 1 dB(A). Eine solche Überschreitung ist nach allgemeinen schalltechnischen Kriterien als "nicht messbar" anzusprechen. Da es sich bei den Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 darüber hinaus um "Anhaltswerte" (und nicht um Grenzwerte) handelt, kann entsprechend den in den VVBauG formulierten Beurteilungskriterien eine derart geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte akzeptiert werden.

Der Verlauf der 45 dB(A)-Nacht-Isophone entspricht in etwa dem der 55 dB(A)-Tag-Isophone (vgl. auch Differenz der Emissionspegel der Straßen).

Da eine Bebauung bis an die K7 heran einen 4,00 m hohen Lärmschutzwall erfordern würde, der einerseits durch seine Fußbreite einen enormen Flächenverbrauch mit sich bringt, andererseits wird der Wall im Westen des Baugebietes angeordnet, so dass die hinterliegenden Grundstücke stark verschattet werden, sieht die Gemeinde aktive Schallschutzmaßnahmen als unverhältnismäßig an und hat entschieden, statt dessen mit Abstandsflächen zu reagieren. Dabei wird eingestellt, dass die Ausbreitungsbeurteilung unter der Berücksichtigung der bestehenden Bebauung deutlich zeigt, dass auch der Freiflächenschutz, der am Tage gewährleistet sein muss, in ausreichendem Umfang auch ohne aktive Maßnahmen gesichert ist bzw. durch Eigenabschirmmaßnahmen sicher gestellt werden kann. Es handelt sich auf den Freiflächen um eine Erhöhung von maximal 2 dB(A). Hier kann durch die Eigenabschirmung der Gebäude, durch die Anordnung der Freiflächen, auf denen sich häufiger aufgehalten wird (z.B. Terrassen), auf der der Emissionsquelle abgewandten Gebäudeseite davon ausgegangen werden, dass es hier zu einer Reduzierung der Pegelwerte kommt. Darüber hinaus ist gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in einem Misch- oder Dorfgebiet, das mit Orientierungswerte von 60 dB(A) tags 5 dB(A) über denen des allgemeinen Wohngebietes liegt, das Wohnen auch zulässig. Daher sind auch für den Freiflächenbereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Der Bebauungsplan setzt passive Schallschutzmaßnahmen für den Nachtschutz fest. Hierzu erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen, die u. a. auch die Pegelwerte aus Verkehrslärm für den Beurteilungszeitraum tags berücksichtigen. Diese bilden die Grundlage für die festzusetzenden Lärmpegelbereiche bzw. die resultierenden Schalldämmmaße.

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fensterungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Ende des Zitats.

Die "betroffenen" Teilflächen befinden sich in den Lärmpegelbereichen II. Damit kann erwartet werden, dass die bei der Realisierung künftiger Bauvorhaben nach Abschnitt 5 der DIN 4109 vorzusehenden baulichen Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm zu keinen nennenswerten zusätzlichen Anforderungen führen, die nach den

⁴ Ergänzung zum schaltechnischen Gutachten Nr. 13261, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 30.07.2014

Regelungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) nicht ohnehin zu beachten wären. Zu beachten ist jedoch, dass die Raumbelüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern nicht über Fenster erfolgen kann, die der Kreisstraße zugewandt sind. Aus diesem Grunde wird vorgeschlagen, im Sinne einer Überschreitung des Orientierungswerts betroffene westliche Teilfläche festzusetzen, dass Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern in den nach Westen orientierten Hausseiten unzulässig sind. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Raumbelüftung (z.B. durch zentrale oder raumbezogene Lüftungsanlagen) auch bei geschlossenen Fenstern sicher gestellt ist. Bei energieoptimierten Häusern ist dies häufig bereits aufgrund der baulichen Konzeption (Haus- und Raumlüftungsanlagen...) gegeben. Der Bereich ist im Bebauungsplan als WA * gekennzeichnet.

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung über die Straße "Am Demoorweg" ergibt sich durch die aktuelle Planung keine Änderung. Hinsichtlich der Beurteilung der Zusatzverkehre auf der Straße "Am Demoorweg" wegen der daraus resultierenden Verkehrslärmbelastung der Altbebauung beiderseits des *Demoorweges* ergibt sich aufgrund der jetzt reduzierten Größe des geplanten Wohngebiets eine günstigere Situation als im Hauptgutachten beschrieben. Eine erneute Beurteilung dieses Abwägungsaspektes ist insoweit entbehrlich.

Nach Mitteilung des Stadtplanungsbüros wird das geplante Wohngebiet die Entwicklung von etwa 46 Wohneinheiten (WE) (Anm.: mittlerweile auf 30 WE reduziert) zulassen. Unter Beachtung der für die Erschließung von Wohngebieten typischen Nutzungsfrequenzen ist im Mittel mit ≥ 5 Fahrbewegungen je WE und Tag zu rechnen; der Lkw-Anteil bei einer reinen Wohngebietserschließung kann mit rd. 3-5 % angenommen werden. Der durch das geplante Wohngebiet insgesamt verursachte Erschließungsverkehr ergibt sich damit wie folgt:

DTV » 230 Kfz/24 h.

Dies entspricht im schalltechnisch ungünstigsten Fall (Gesamtverkehr in Richtung Norden) der Mehrbelastung des Demoorwegs. Die Verkehrsverteilung auf den Erschließungsstraßen wird mit jeweils 50 % dieser Verkehrsmenge sowie die Tag-Nacht-Verteilung gemäß RLS-90, Tabelle 3, Zeile 4 ("Gemeindestraßen") berücksichtigt; darüber hinaus wird eine Abnahme des Verkehrs proportional zur Anzahl der erschlossenen Grundstücke angenommen. Es wird weiter davon ausgegangen, dass innerhalb des Plangebiets durch straßenverkehrsrechtliche Anordnungen eine zulässige Höchstgeschwindigkeit $v_{zul} = 30$ km/h festgesetzt wird. Diese Geschwindigkeit gilt bereits heute auf dem Demoorweg.

Zusatzbelastung der bestehenden Bebauung durch den zu erwartenden Erschließungsverkehr:

Durch Geräusche aus der geplanten Erschließungsstraßen und der Mehrbelastung des Demoorwegs ist das Wohnhaus Demoorweg Ecke Mistelstraße am stärksten betroffen. Für den Immissionsort "D" berechnen sich mit den genannten Emissionspegeln die folgenden Beurteilungspegel (Immissionspegel) der Zusatzbelastung:

Tags (6-22 Uhr): $L_{r,Z,T} = 47,3$ » 47 dB(A),

nachts (22-6 Uhr): $L_{r,Z,N} = 37,8$ » 38 dB(A).

In diesem Fall wird die bestehende Verkehrslärmbelastung mit und ohne das geplante Wohngebiet im Wesentlichen durch den derzeit bereits vorhandenen Verkehrslärm bestimmt. Der prognostizierte Zusatzverkehr beeinflusst die bestehende Verkehrslärmsituation nicht messbar.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Das Plangebiet liegt mit rd. 3,41 ha im Süden der Ortslage Wesendorf und wird bisher ackerbaulich genutzt.

Die Fläche des allgemeinen Wohngebietes beträgt rd. 2,31 ha. Es entstehen durch die Festsetzungen rd. 1,04 ha versiegelbare Flächen und rd. 1,27 ha private Grünfläche. Als private Grünfläche sind rd. 0,28 ha festgesetzt, davon entfallen rd. 0,18 ha für eine Erhaltungsfestsetzung und 0,09 ha für die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Rd. 0,84 ha sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wesendorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Demoorweg" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen, um entsprechend der geplanten Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen.

Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von rd. 3,43 ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

- | | | |
|--|-----|------|
| • Allgemeine Wohngebiete (WA) | rd. | 2,31 |
| • Private Grünflächen davon: | rd. | 0,28 |
| ➤ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | rd. | 0,09 |
| ➤ Flächen für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern | rd. | 0,18 |
| ➤ Private Grünfläche, Scherrasen | rd. | 0,01 |
| • Straßenverkehrsflächen | rd. | 0,84 |

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁵⁾
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁶⁾ ⁷⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁸⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ⁹⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf und des Landschaftsrahmenplans

⁵⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁶⁾ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁷⁾ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

⁸⁾ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁹⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

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

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

3.2.1 Schutzgüter

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. Geschützte Gebiete, die gem. § 30 BNatSchG als Biotop geschützt sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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.

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

Der Wirkkreis des Plangeltungsbereichs ist durch die vorhandene Umgebung stark eingeschränkt. Im Norden wird das Plangebiet von bestehender Bebauung und im Westen von der starkbefahrenen K 7 begrenzt. Daher wird von einer Erweiterung des Wirkkreises von zusätzlich 250 m abgesehen.

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand:

Die Flächen von rd. 3,43 ha werden zurzeit landwirtschaftlich nicht genutzt. Es erfolgt im Frühjahr 2014 eine Begehung des Planbereichs hinsichtlich der Flora und Fauna. Auf den überwiegenden Flächen handelt sich um eine Ackerbrache, die im zweiten Jahr aus der Bewirtschaftung genommen wurde. Es verläuft von West nach Ost die ehemalige Trasse der Zulieferungseisenbahn für die ehemalige Hammersteinkaserne im Westen des Plangebietes. Auch diese ist teilweise mit Gehölzen bestanden, diese wurden durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf einen Jungholzstand ausgedünnt. Diese sind überwiegend mit den Arten Eiche und Traubenkirsche, aber auch Pappeln und Birken bestockt. Der Gehölzstreifen ist ein Brut- und Nahrungshabitat für Vögel. Z. Zt. unterliegen diese in den Jahren des regelmäßigen Rückschnittes regelmäßigen Störungen. Lebensraum für besonders geschützten bzw. gefährdeten Arten wie Reptilien, Amphibien, Heuschrecken und Tagfalter sowie von Fledermausquartieren wurde nicht angetroffen. Für die Fledermäuse besteht die potentielle Annahme der Randzonen der Gehölzbereiche als Jagdrevier.

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

Planung:

Der Bebauungsplan plant auf rd. 3,43 ha allgemeines Wohngebiet, Grünflächen und Straßenverkehrsflächen. Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) rd. 2,31
 Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dadurch wird mit einer maximalen Überschreitung von 50 % gem. § 19 BauNVO eine Versiegelung von rd. 1,04 ha planerisch vorbereitet. Rd. 1,27 ha werden davon als Hausgärten neu gestaltet.
- Private Grünflächen davon: rd. 0,28
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern rd. 0,09
- Flächen für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern rd. 0,18
- Private Grünflächen, Scherrasen rd. 0,01
- Straßenverkehrsflächen rd. 0,84

Prognose für die Umweltauswirkungen:

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden später folgende Flächen entstehen:

- Die Erhöhung der Siedlungsfläche mit einer zusätzlichen Versiegelung von max. 1,88 ha
- Rd. 1,27 ha Hausgärten auf den privaten Grundstücken
- rd. 0,28 ha für private Grünflächen, davon entfallen rd. 0,18 ha Erhaltungsfestsetzung für das vorhandene Feldgehölz und rd. 0,09 ha für die Neuanpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke.

Durch den Erhalt des Feldgehölzstreifens wird das vorhandene Brut- und Nahrungshabitat für Vögel erhalten. Zusätzlich entfallen zukünftig die regelmäßigen Rückschnitte, so dass es zu weniger Störungen des Habitats kommt. Es werden teilweise erhebliche Beeinträchtigungen auf der Ackerbrache durch den Verlust von Teillebensräumen vorgenommen, die durch Schaffung von Ersatzlebensraum kompensiert werden. Die Flächen, die als Grünflächen erhalten bleiben oder neu festgesetzt werden und werden langfristig dem Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden in der Landwirtschaft entzogen. Dieses wird sich positiv auf die Arten und Lebensgemeinschaften auswirken.

- Schutzgut Boden:

Bestand:

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als überprägt zu werten.

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1: 50.000 durch Podsol bestimmt. Als Bodenart dominieren nährstoffarme bis mittlere Sande, die eine geringe bis mittlere Kapazität für pflanzenverfügbares Was-

ser, eine geringe Nähstoffnachlieferung und ein geringes bis mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen. Wegen der vorwiegend sandigen Böden (Podsol) im Planbereich mit geringem Anteil an bindigem Material ist davon auszugehen, dass das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist.

Der natürliche Boden ist nutzungsbedingt durch landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt. Die natürlichen Funktionen sind stark überprägt worden. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut wenig beeinträchtigt gewertet.

Planung:

Infolge der Festsetzungen werden auf rd. 1,88 ha neue Versiegelungen planerisch vorbereitet.

Auf den privaten Grundstücken werden rd. 1,04 ha als überbaubare Fläche festgesetzt, auf rd. 1,27 ha werden Hausgärten entstehen. Für die Straße werden rd. 0,84 ha in Anspruch genommen.

Für die versiegelten Flächen ist von einer Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. Für die unversiegelten Flächen ist ein wenig beeinträchtigter Boden anzusetzen.

Prognose:

Der natürliche Boden wird nutzungsbedingt durch die Errichtung baulicher Anlagen in Teilbereichen durch mineralische Substrate ersetzt werden. Die natürlichen Funktionen und Werte werden dort durch die Versiegelungen und Nutzungen stark überprägt. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften neu auf den Bauflächen auf rd. 1,04 ha und den Straßenverkehrsflächen auf rd. 0,88 ha stark überformt.

Für den Bereich der als Grünflächen und privaten Hausgärten genutzten Flächen sind die natürlichen Bodeneigenschaften auf rd. 1,55 ha als wenig beeinträchtigt zu bewerten.

Es gab Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet. Diese sind durch ein Fachbüro untersucht worden. Der Altlastenverdacht hat sich nicht erhärtet. (s. Kap. 2.4)

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

- Schutzgut Wasser

Bestand:

Die Grundwassersituation ist unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation, den Beeinträchtigungen und Bodenart (wenig bindiger Oberboden) eine gute Sickerfähigkeit und damit gute Grundwasserneubildungskapazitäten erwartet.

Die Altlastenverdachtsflächen sind durch ein Fachbüro geprüft worden, der Verdacht hat sich nicht bestätigt.

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

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Planung:

In Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Versiegelung auf einer Fläche von rd. 1,88 ha planerisch vorbereitet. Diese Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung.

Prognose:

Durch die Planung werden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser für die Grundwassersituation und eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch Versiegelung auf rd. 1,88 ha durch Überbauung neu vorbereitet und im Bereich der nicht überbauten Freianlagen wenig beeinträchtigt. Für Oberflächengewässer entstehen keine Auswirkungen durch die Planung. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken und das der Straße im Straßenseitenraum versickert werden und steht somit weiterhin dem Naturhaushalt zur Verfügung.

b) Schutzgut MenschBestand:

Bei dem Schutzgut Mensch ist von dem vorhandenen Zustand ausgegangen worden, d. h. es handelt sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche, die nicht der Erholung dient.

Planung:

Durch die Festsetzungen im Plan wird ein Wohnbaugebiet entstehen. Die bestehende Wohn- und Erholungssituation wird durch die Planung nicht weiter beeinträchtigt.

Prognose:

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

c) Schutzgut Klima/ LuftBestand:

Besondere klimatische Funktionen gehen von dem Bestand nicht aus. Es gilt für das Plangebiet das Klima an der bebauten Ortsrandlage. Das Schutzgut Klima und Luft ist von allgemeiner Bedeutung und aufgrund der derzeitigen Nutzungen als mäßig beeinträchtigt zu bewerten.

Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden neue Versiegelungen ermöglicht, d. h. der Anteil an wärmespeichernden Oberflächen wird erhöht. Das Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich nicht wesentlich verändern.

Prognose für die Umwelt:

Aufgrund der Art des Vorhabens ist für die Ortslage ein klimaökologischer Belastungsraum nicht zu erwarten. Kleinklimatisch wird für die neu versiegelte Fläche für das Schutzgut Luft/ Klima keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten sein.

d) Schutzgut LandschaftBestand:

Das Landschaftsbild ist aufgrund der ausgeräumten Feldflur von allgemeiner Bedeutung.

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Planung:

Durch die Planung entsteht ein neues Baugebiet am Ortsrand. Durch die festgesetzte Geschossigkeit, die maximale Firsthöhe und die Regelung der Gestaltung der Dachformen und -farben durch die örtliche Bauvorschrift wird auf die Einbindung in das Ortsbild geachtet.

Prognose:

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich bewertet.

e) Schutzgut Bau- und Kulturdenkmale

Es ist ein Gräberfeld der späteren römische Kaiserzeit und der frühen Völkerwanderungszeit in der Nähe des Baugebietes bekannt.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Innerhalb der Änderungsbereiche wären bei Realisierung des Bebauungsplans für die zu versiegelnden Flächen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand Alt – Neu wird der Anteil der Flächen, die versiegelt werden können um 30 % erhöht.

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

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind die Auswirkungen der neuen Planung gegenüber dem Ist-Zustand aufgrund der zusätzlichen Versiegelung erheblich.

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

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung:

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

- a) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein in den angrenzenden Randbereichen überprägter und überplanter Raum beansprucht (Baugebiet, Müllplatz des Campingplatzes, K7). Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden.
- b) Erhalt und Anpflanzung von Baum-Strauch-Hecken bindet das Baugebiet in die Landschaft ein.
- c) Die örtliche Bauvorschrift regelt die Dachform und –farbe der neu entstehenden Wohnhäuser, so dass eine Einbindung und Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild für den neu entstehenden Ortsrand von Wesendorf erfolgt.

- Kompensation:

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes ist nur teilweise möglich. Das verbleibende Defizit wird auf dem gemeindlichen Flächenpool ausgeglichen.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde im Rahmen der Umweltprüfung das "Städtetagmodell" (1996) angewandt.

Ein Ausgleich ist erreicht, wenn der durch die Planung erzeugte Wertstufenverlust an anderer Stelle in gleicher Weise durch einen Wertstufensprung nach oben kompensiert wird.

Kompensationsmaßnahmen besitzen in der Regel eine Mehrfachwirkung. Mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme wird häufig auch eine Kompensation weiterer Schutzgüter erreicht (adäquat zum Eingriffstatbestand).

Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass mit der geplanten Kompensation des Schutzgutes Boden auch eine Kompensation des Schutzgutes Wasser erreicht wird.

Wertvolle Biotoptypen oder Landschaftsbereiche werden durch die Planung nicht beansprucht. Es handelt sich um eine geringfügige Verdichtung zum Urplan, dieses entspricht dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Beeinträchtigungen ist innerhalb des Plangebietes möglich (siehe 4.0 Bilanzierung).

b) Bodenschutz und Grundwasser

Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu hinzukommende, Versiegelung erfolgt im Plangebiet. Ein teilweiser Ausgleich erfolgt durch die Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers.

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.

c) Schutzgut Mensch

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

d) Kultur- und Sachgüter

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

3.2.4 Wechselwirkungen

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

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

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

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

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

3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die einzigen zurzeit verfügbaren Bauflächen in der Gemeinde handelt, bestehen keine Planungsalternativen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

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

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

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

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

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wesendorf stellt den vorliegenden Bebauungsplan auf, um neu Bauplätze für Bauwillige in der Ortslage planungsrechtlich abzusichern.

Es ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Überbauung mit einer GRZ von 0,3 für die Hauptgebäude festgesetzt worden. Gleichzeitig wird auf den überbaubaren Flächen eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von insgesamt 50 % zugelassen. So wird durch die Neuplanung pro Grundstück eine Neuversiegelung von max. 45 % ermöglicht. Die Straßenverkehrsfläche versiegelt rd. 0,84 ha. Somit wird in dem Plangebiet eine Neuversiegelung von rd. 1,88 ha ermöglicht. Der Ausgleich für die ermöglichte Versiegelung wird zum Teil extern geregelt.

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

Die für die Belange des Natur und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes Einflüsse durch Versiegelung, Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften vorbereitet werden.

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft/ Klima werden nicht vorbereitet. Zusätzlich werden Regelungen zur Gestaltung und Farbgebung der Dächer mit einer gleichzeitigen Regelung der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe getroffen, so dass die Einbindung des Plangebietes zur freien Landschaft erfolgt. Insofern entstehen keine Eingriffe in das Landschaftsbild.

Beeinträchtigungen des Menschen konnten nicht ermittelt werden. Für Kultur- und Sachgüter wurde in der Nachbarschaft ein Gräberfeld der späten römischen Kaiserzeit und der frühen Völkerwanderungszeit entdeckt. Die genauen Grenzen sind nicht bekannt. Insofern werden die Erdarbeiten im Baugebiet archäologisch begleitet werden.

Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen bestehend durch die ehemalige Bahntrasse und die in den Kartierungen des NIBIS-Kartenservers vermerkte Altlast wurden festgestellt. Parallel zur Planung wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, das die Verdachtsflächen untersuchte. Der Altlastenverdacht hat sich nicht erhärtet, insofern sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung gewahrt.

4.0 Eingriffsbilanzierung

Tabelle: Rechnerische Bilanz

Festsetzung/ Biototyp	Biototyp/ Code	Fläche in ha	Wertfaktor	Flächenwert	Festsetzung/ Biototyp	Biototyp/ Code	Fläche in ha	Wertfaktor	Flächenwert
Baugebiet									
Ist-Zustand					Planung				
Acker	AS	2,83	1	2,83	Allgemeines Wohngebiet davon:				
Feldgehölze	HFM	0,18	3	0,54		X	1,04	0	0
Straßenverkehrsfläche	X	0,42	0	0		PZH	1,27	1	1,27
					Straßenverkehrsfläche	X	0,84	0	0
					Private Grünfläche, Anpflanzung	HSE	0,09	3	0,27
					Private Grünfläche, Erhalt	HFM	0,18	3	0,54
					Private Grünfläche	GRR	0,01	1	0,01
				3,37					2,09
Flächenwert Ist-Zustand									3,37
Flächenwert Planung									2,09
Extern auszugleichende Werteinheiten									- 1,28

Durch die Neuplanung entsteht ein Defizit von 1,28 Werteinheiten (WE). Das Defizit wird auf dem gemeindlichen Flächenpool ausgeglichen. Daher wird das Flurstück 17/06 der Flur 2 der Gemarkung Wesendorf herangezogen. Diese Fläche ist von der Gemeinde als Flächenpool angelegt worden in Form eines mesophilen Grünlandes mit eingestellten standortgerechten Baumgruppen. Für die rd. 0,90 ha große Fläche des Ökopools ist eine Aufwertung um 1,5 Wertstufen erfolgt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorenheim Eckernkamp" sind bereits 0,25 ha in Anspruch genommen worden und für die Fußgängerinsel zum Baugebiet "Beberbach-Neu" wurden 0,0376 Werteinheiten in Anspruch genommen so dass noch 0,9374

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Werteinheiten des Ökopools verblieben sind, das entspricht einer Restfläche von 6.249 m². Für die vorliegende Planung wird die Restfläche abgebucht. Darüber hinaus verbleibt ein Defizit von 0,3424 WE die anderweitig ausgeglichen werden müssen.

Dafür nimmt die Gemeinde Flächen aus dem neuen gemeindlichen Ökopool in Anspruch. Dieser liegt in der Gemarkung Westerholz, Flur 4, Flurstücke 89/23 und 90/23. Davon sind rd. 4,7 ha als Ackerland und 0,16 ha als Nadelforst ausgewiesen. Die dort vorzunehmenden Maßnahmen wurden parallel zur öffentlichen Auslegung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen.

Tabelle: Rechnerische Bilanz

Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wertfaktor	Flächenwert	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wertfaktor	Flächenwert
Baugebiet									
Ist-Zustand					Planung				
Acker	AS	4,70	1	4,70	Sonstiger Sandmager- rasen	RSZ	0,44	4	1,76
Nadelforst	WZK	0,16	2	0,32	Ruderalflur trockener Standorte	URT	3,71	3	11,13
					Strauch-Baumhecke	HFM	0,85	3	2,55
					Nadelforst	WZK	0,16	2	0,32
				5,02					15,76
Flächenwert Ist-Zustand									5,02
Flächenwert Planung									15,76
Werteinheiten als anrechenbarer Flächenpool									10,74

Der Flächenpool der Gemeinde wird der durch Pacht gesichert. Durch die Anlage einer 15m breiten Baumstrauchhecke wird zum landwirtschaftlichen Weg eine Abschirmung der Ruderalflächen gefördert. Dabei wird der Übergang zur Offenlandfläche als mäandrierender Rand ausgestaltet, so dass sich ein großer Übergangsbereich als Lebensraum für Heckenbrüter und Fluchraum für Offenlandarten geschaffen wird. Auf der Ruderalflur und auf den Sandmagerrasenflächen wird sich Lebensraum für Offenlandarten, Insekten und Reptilien ausbilden.

Durch die Neuplanung werden 0,34 WE vom Flächenpool der Gemeinde in Anspruch genommen. Es verbleiben 10,40 WE im Flächenpool für zukünftige Eingriffe. Damit sind die Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehen, ausgeglichen.

5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift

Da die Bebauung den neuen Ortsrand von Wesendorf bildet, soll eine in den Grundzügen einheitliche Bebauung erfolgen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und auf die Einfriedungen.

Zu § 2: In den überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bereichen der Ortslage Wesendorf sind bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer, Sattel- und Krüppelwalmdächer typisch, in die sich auch die Form eines Walmdaches einpasst. Auch moderne Dachformen wie ein beidseitig geneigtes Pultdach oder ein sogenanntes Toskanahaus soll durch die Festsetzungen ermöglicht werden. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) uneinheitlich und unruhig wirkt.

Zu § 3: Neben den Dachformen hat auch die Farbgestaltung der Dächer Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) insbesondere im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung.

Zu § 4: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Denkmalschutz

Die **Untere Denkmalschutzbehörde** teilt mit Schreiben vom 03.04.2014 Folgendes mit:

In der Nähe des geplanten Baugebietes befindet sich die Fundstelle "Wesendorf 3", ein Gräberfeld der späteren römischen Kaiserzeit und der früheren Völkerwanderungszeit. Da die Grenzen des Friedhofes nicht bekannt sind, ist es erforderlich, in Zusammenarbeit mit der Kreisarchäologie Gifhorn, Maßnahmen zum Schutz und zur Dokumentation evtl. weiterer Teile des archäologischen Denkmals zu treffen, die möglicherweise bei den Erdarbeiten angetroffen werden.

- Brandschutz

Zum **Brandschutz** gibt der **Landkreis Gifhorn** mit Schreiben vom 03.04.2014 folgende Hinweise:

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für allgemeine Wohngebiete mit mind. 800 l/min über Hydranten zu erfolgen – abhängige (Hydranten) und unabhängige (z. B. Löschbrunnen) Löschwasserversorgung –. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein.
2. Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime) 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.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleiten bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§§ 1 und 2 DVO-NBauO).

Hinweis:

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

-Ver- und Entsorgung

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** aus Uelzen gibt mit der Stellungnahme vom 26.06.2014 folgende Hinweise für die Realisierung:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich der zu erschließenden Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 11.03.2014 bis zum 28.03.2014 durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurden mit Schreiben vom 07.03.2014 zur Stellungnahme bis zum 07.04.2014 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

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

Die vorgetragenen Anregungen führten zu weiteren Hinweisen in der Begründung.

- Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 10.12.2014 bis zum 21.01.2015 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.12.2014 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel, ein Wohngebiet für die Ansiedlung neuer Bauwilliger südlich der Ortslage Wesendorf festzusetzen. Der Bebauungsplan ist aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (Stand 34. Änderung) entwickelt. Dargestellt ist eine Wohnbaufläche.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn in Bezug auf den

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Planungsraum ausgewertet und es fanden örtliche Bestandsaufnahmen statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser erheblich beeinträchtigt werden und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet und in dem Flächenpool der Gemeinde ausgeglichen werden. Der Flächenpool wird über den Flächennutzungsplan gesichert.

Die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie naturschutzfachliche Belange, landwirtschaftliche Belange und des Immissionsschutzes sowie Belange der Belastung des Bodens durch potentielle Altlastenverdachtsflächen und durch Kampfmittel, die Behandlung des Oberflächenwassers und der Ver- und Entsorgung.

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

Weitere Stellungnahmen wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

In der Gegenüberstellung der Planungsabsicht mit alternativen Planungsmöglichkeiten ist die Gemeinde zu dem Schluss gekommen, dass es zu dem Standort keine Alternative gibt, da es sich um eine Arrondierung der Ortslage handelt, die an die gemeindliche Infrastruktur mit geringen Maßnahmen angebunden werden kann. Ein Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe erfolgt teilweise im Plangebiet und teilweise auf dem auf einer externen Fläche gelegenen Flächenpool der Gemeinde erfolgt.

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

- Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

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

- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

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

- Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

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

- Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

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

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

10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

10.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Ein separater Grunderwerb für Verkehrsflächen ist nicht notwendig. Die dargestellten Straßenverkehrsflächen werden von der Gemeinde ausgebaut und anteilig auf die Grundstücke des Plangebietes umgelegt.

Die Erschließungsanlagen und Anschlussmöglichkeiten für die Entwässerung können an das vorhandene Netz angebunden werden.

11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die vorhandenen Netze herzustellen. Die Entwässerung wird im Straßenraum zu dem vorhandenen Kanalnetz der Ortslage eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage eingeleitet.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind zurzeit keine besonderen sozialen Härten erkennbar. Sofern diese späterhin auftreten, wird die Gemeinde im erforderlichen Rahmen soziale Maßnahmen einleiten.

12.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

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

13.0 Verfahrensvermerk

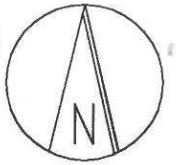
Die Begründungen zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 10.12.2014 bis 21.01.2015 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 05.03.2015 durch den Rat der Gemeinde Wesendorf unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wesendorf, den

.....

(Gemeindedirektor)



Bebauungsplan
Am Demoorweg
mit örtlicher Bauvorschrift

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© (2011) LGLN

Gebietsabgrenzung - Ökopool



Auf den Flurstücken 90/23 und 89/23 der Flur 4, Gemarkung Wesendorf sind zur Anlage des gemeindlichen Ökopools folgende Maßnahmen zu treffen:

1. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist in 15,0 m Breite mit mäandrierendem Rand zur Sukzessionsfläche anzulegen.
 - 1.1 Je 3 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz der Artenliste C zu pflanzen.
 - 1.2 Je 40 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz der Artenliste A und B zu pflanzen.
- 2.0 Die Freiflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Dabei ist die Fläche durch einmaligem Schnitt nach dem 01.07. als Magergrünland zu entwickeln. Das Mähgut ist abzufahren. Es ist weder der Einsatz von Düngemitteln und Spritzmitteln, noch das Walzen der Fläche zulässig.
- 2.1 Im Norden ist auf rd. 2.800 m² Boden aufzuschütten und danach der natürlichen Sukzession zu überlassen.
3. Auf rd. 4.400 m² ist der Oberboden abzuschieben, so dass sich dort Sandmagerrasen entwickeln kann. Der angeschobene Oberboden ist im Norden auf die Aufschüttungsfläche zu verlagern. Durch Anpflanzung eingebrachte Gehölzsämlinge sind regelmäßig zu entfernen.
Von den Werteinheiten (WE) von insgesamt 1.074 WE werden 0,34 WE dem Bebauungsplan "Am Demoorweg" zugeordnet. Es verbleiben 10,40 WE im Flächenpool der Gemeinde.

Artenliste:

A: Bäume

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

B: Bäume

Stiel-Eiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)

C: Sträucher

Weißdorn-Arten (Crataegus spez.)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Holunder (Sambucus nigra)
Rote Johannisbeere (Ribes spicatum)
Haselnuss (Corylus avellana)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)