

Begründung zum Bebauungsplan "Agrarhandel Wesendorf"



© OpenStreetMap - Mitwirkende

§ 10 (1) BauGB

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

Bearbeiterinnen: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, B.Eng. Ing. C. van Giesen
Mitarbeit: A. Hoffmann, M. Pfau; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	4
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2 Entwicklung des Plans / Rechtslage	7
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	8
2.0 Planinhalt/Begründung	9
2.1 Baugebiet Wesendorf	9
2.2 Grünflächen, öffentlich und privat	10
2.3 Verkehrliche Belange	12
2.4 Ver- und Entsorgung	13
2.5 Brandschutz	13
2.6 Immissionsschutz	17
2.7 Grünordnung und Landschaftspflege	24
2.8 Boden	24
2.9 Kampfmittel, Altlasten	27
2.10 Archäologie / Denkmalschutz	28
3.0 Umweltbericht	28
3.1 Einleitung	28
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	28
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	29
3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognose und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	30
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	30
3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	31
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	42
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	43
3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	44
3.3 Zusatzangaben	44
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	44
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	44
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	44
3.3.4 Quellenangaben	45
4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung	46
5.0 Flächenbilanz	50
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	50
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	51

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

8.0	Zusammenfassende Erklärung	52
8.1	Planungsziel	52
8.2	Berücksichtigung der Umweltbelange/ Abwägung	53
9.0	Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	55
10.0	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	55
11.0	Verfahrensvermerk	56
	Anlagen	56

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde liegt im Norden des Landkreises Gifhorn und des Großraumes Braunschweig. Westlich der Ortschaft ist auf den Flächen der "Offroadanlage Südheide" ein Agrarhandel mit Dienstleistungen geplant.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf. Nach landesplanerischen Vorgaben ¹⁾ liegt die Samtgemeinde Wesendorf innerhalb der ländlichen Regionen. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln.

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landes-Raumordnungsprogramm die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

Die Samtgemeinde Wesendorf liegt zentral in Deutschland am nordöstlichen Rand Niedersachsens im Großraum Braunschweig. Wolfsburg, Celle und Braunschweig sind die nächsten Oberzentren, die etwa 40 km und ca. 50 km entfernt liegen. Die Mittelzentren Gifhorn und Wittingen liegen in etwa 20 km, das Mittelzentrum der Hansestadt Uelzen liegt in ca. 50 km Entfernung.

Nördlich des Samtgemeindegebiets grenzt die Samtgemeinde Hankensbüttel an, nordöstlich die Stadt Wittingen, südöstlich die Gemeinde Sassenburg, im Süden liegt die Stadt Gifhorn, südwestlich die Samtgemeinde Meinersen und westlich die Samtgemeinde Lachendorf, die zum Landkreis Celle gehört.

Die Einbindung in das Netz des überregionalen Straßenverkehrs erfolgt über die Bundesstraße B 4 (Braunschweig – Lüneburg). Autobahnanschluss besteht in Braunschweig an die A 2 (Ruhrgebiet – Hannover – Berlin). Die weitere regionale Einbindung ist über das klassifizierte Netz der Landes- und Kreisstraßen gegeben.

Die Bundesstraße B 4 (Braunschweig – Lüneburg) durchquert den Westen des Samtgemeindegebietes als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung. Im Osten verläuft die Haupteisenbahnstrecke mit Regionalverkehr von Braunschweig nach Uelzen, sie verfügt über Haltepunkte in Wahrenholz und Schönewörde. Weiterhin durchzieht der Elbe-Seitenkanal das Samtgemeindegebiet im äußersten Osten.

Hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung gehört das Untersuchungsgebiet zur Haupteinheit "Südheide" (641) am südlichen Rand der Lüneburger Heide (64), untergliedert als "Oerreler Heide" (641.26) ²⁾. Sie ist außerhalb der Siedlungsflächen durch vornehmlich landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der Boden im Planungsgebiet ist dem Bodentyp "Mittlerer Podsol" (Podsole aus Flugsanden über fluviatilen und glazi-fluviatilen Ablagerungen) zuzurechnen.

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

²⁾ Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Blatt 74, Salzwedel (Wolfgang Meibeyer 1970)

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

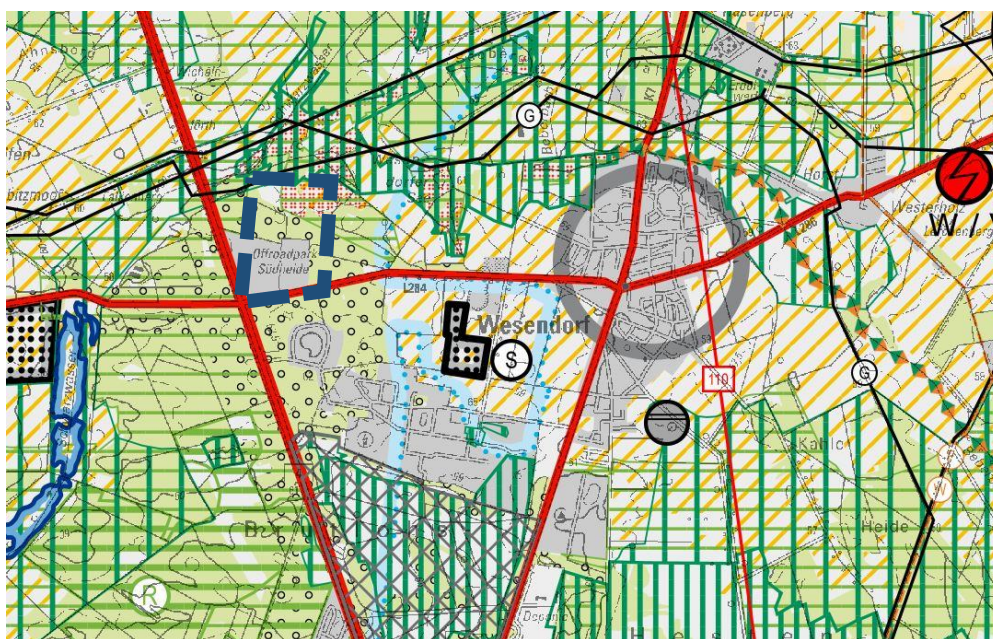
Die Gemeinde Wesendorf mit gleichzeitigem Grundzentrum im Ortsteil Wesendorf und mit über 5.670 Einwohnern (Stand 29.02.2020) gehört zu den bevölkerungsstärksten Gemeinden im Großraum Braunschweig und verfügt damit über eine tragfähige Bevölkerungszahl hinsichtlich der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur. Das Grundzentrum Wesendorf liegt nördlich des Mittelzentrums Gifhorn, wohin die wichtigsten Pendlerbeziehungen bestehen. Das Grundzentrum verfügt über eine gesicherte Nahversorgungsstruktur und über eine gehobene Bildungsinfrastruktur im Bereich der allgemeinbildenden Schulen. Das Grundzentrum nimmt die Funktion eines teilräumlichen Arbeitsmarktzentrums wahr (zu 1.1.1 (8) Begründung).

Dem Ortsteil Groß Oesingen wurde aufgrund der Infrastrukturausstattung und der vorhandenen Siedlungsstruktur eine grundzentrale Teilfunktion zugewiesen.

Dem Ortsteil Wahrenholz ist aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten der Umgebung, des örtlichen Siedlungscharakters und der Lage an der Eisenbahnstrecke Braunschweig – Uelzen mit innerörtlichem Haltepunkt die grundzentrale Teilfunktion zugewiesen worden, dem Ortsteil Betzhorn die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung".

Die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten in Grundzentren oder in Standorten mit grundzentralen Teilfunktionen bedeutet eine ortsangemessene Erweiterung des ausgewiesenen Standortes, nicht aber eine Entwicklung zu Lasten benachbarter bzw. höherrangiger Zentren. (zu 1.1 (5))

Die aktuellste ³⁾ mit Stand vom 29.02.2020 genannte Einwohnerzahl nach Hauptwohnsitz liegt bei rd.14.693.



RROP Braunschweig 2008

Im RROP ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet zeichnerisch erfasst, was sich mit den Zielen der vorliegenden Planung deckt. Das zukünftige Plangebiet liegt mitten in einem Vorbehaltsgebiet für "Wald und Forstwirtschaft" mit den Funktionen "Wald" ((III 2.2 (4)) und "Besondere Schutzfunktion des Waldes" ((III 2.2 (9), III 3 (3)) und zwischen die

³⁾ Samtgemeinde Wesendorf, Bürgeramt, 2020

Vorranggebiete B4 als "Hauptverkehrsstraße" ((III 1.4 (2)) und L 284 als "Hauptstraße mit regionaler Bedeutung ((III 1.4 (2)).

Die Gemeinde hält das Grundstück für geeignet, um dort eine längerfristige Nutzung zu binden und damit gleichzeitig auch die Chance des weiteren Ausbaus der grundzentralen Versorgungsfunktion.

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Agrarhandel Wesendorf" liegt vollständig innerhalb eines in der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig festgelegten Vorbehaltsgebietes Trinkwassergewinnung. Diese Gebiete dienen der langfristigen Sicherung der Trinkwasserversorgung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (RROP 2008 Abschnitt III Ziffer 2.5.2 Abs. 7).

Die Auflagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und gewerblichem Abwasser werden beachtet und im Rahmen des BlmSch-Antrags nach den gültigen Rechtsvorschriften nachgewiesen. Insofern werden alle Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers getroffen. Ein Konflikt mit dem raumordnerisch festgelegten Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung ist daher nicht erkennbar.

Das Gebiet der ehemaligen Offroad-Anlage ist umgeben von Waldflächen. Da dieses Gebiet vollumfänglich für den neuen Agrarstandort genutzt werden soll, gleichzeitig aber auch der Waldabstand von 25 m zu beachten ist, wird der Wald auf den angrenzenden Grundstücken mit dem Einverständnis der Eigentümer umgewandelt. Hierzu wurde ein Waldgutachten erstellt. Da die Flächen außerhalb des Plangeltungsbereichs liegen, wird die erforderliche Waldumwandlung zum Bebauungsplan separat durchgeführt und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Im Rahmen der Planung sind Waldbegehungen und forstfachliche Gutachten erstellt worden. Für die im Plangebiet ursprünglichen, größtenteils erhaltenen Grünstrukturen, wurde ein Artenschutzgutachten mit einer Biotoptypenkartierung in Auftrag gegeben. Darüber hinaus muss über ein Versickerungsgutachten die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Ein schalltechnisches Gutachten wird parallel zum Bebauungsplan erstellt.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines in der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig festgelegten Vorbehaltsgebiet "Wasserwirtschaft (Wasserversorgung)" für die Trinkwassergewinnung ((III 2.5.2 (7)). Planungen und Maßnahmen innerhalb des Vorbehaltsgebietes müssen gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.2 Abs. 7) so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Im Norden des Plangebiets beschreibt das RROP ein Vorranggebiet der Kategorie "Natur und Landschaft/Natura 2000", "Natur und Landschaft" ((III 1.4 (6) / (8)) und entspricht dem für "Brutvögel wertvoller Bereich_2010 (3329.3/4, landesweiter Großvogel-lebensraum, Seeadler und Schwarzstorch) als Brut- und Nahrungshabitat. Da Schwarzstorch und Seeadler eher Feuchtgebiete (Schwarzwasser, Fließgewässer und Auen der WRRL - Prioritätsgewässer) bevorzugen, dürfte kein Interessenskonflikt entstehen. Das Vorranggebiet wird in der Kategorie "Natur und Landschaft/Natura 2000" vom beschriebenen Vorbehaltsgebiet "Natur und Landschaft ((III 1.4 (9)) eingerahmt

Das bewaldete Areal bietet Offroad-Spaß für Fahrer von Quads, SUVs und Geländewagen. Die geplante Verdichtung entspricht nicht dem § 1a (2) BauGB, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Hier sind gemäß § 1a (3) die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Gemeinde kommt mit der Planung ihrer Aufgabe entsprechend ihrer grundzentralen Funktion nach, Wohn- und Arbeitsstätten in der Gemeinde zu konzentrieren und befindet sich damit im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung. Einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde wird damit Rechnung getragen, da es sich hier um die Nachnutzung bereits baulich vorgeprägter Flächen handelt (§ 1a BauGB).

- ÖPNV

Generell achten die Samtgemeinde und die Gemeinden in der vertiefenden Umsetzung darauf, dass die neu ausgewiesenen Flächen auch durch ÖPNV erschlossen werden. Jedoch handelt es sich bei der Samtgemeinde Wesendorf um eine großflächige Samtgemeinde in den ländlichen Regionen. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 - 500 km für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen Fahrrad akzeptiert werden.

Bei den ausgewiesenen Flächen kann ein Anschluss an das ÖPNV-Netz langfristig nicht gewährleistet werden, da die Anzahl der Fahrten sehr gering ist. Daher die Gemeinde bereits im August 2019 eine Stellungnahme im Beteiligungsverfahren gem. § 6 Abs. 4 NNVG zum Nahverkehrsplan 2020-2025 für den Großraum Braunschweig abgegeben, in dem unter Nr. 3 bereits um Aufhebung der betreffenden Haltepunkte gebeten wurde, da nach Auffassung der Gemeinde und auch der Auffassung der VLG kein Bedarf an der Haltestelle besteht, da diese zu schwach frequentiert wird.

Daher sind hier zum Teil größere Wegstrecken zu einem weiter entfernt gelegenen Haltepunkt des ÖPNV in Kauf zu nehmen. Zumal bei der angestrebten Nutzung des Grundstückes als Agrarhandel sowieso davon auszugehen ist, dass die Anlage durch vorwiegend landwirtschaftliche Fahrzeuge autark angefahren wird. Insofern wäre die Nutzung eines ÖPNV-Anschluss eher für die kleinere Gruppe der dort arbeitenden Angestellten in Erwägung zu ziehen. Hier ließe sich ggf. auch ein betrieblicher Fahrverkehr organisieren.

1.2 Entwicklung des Plans / Rechtslage

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt (Stand: 40. Änderung) der Samtgemeinde entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbereich eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "Offroadanlage" dar. Es erfolgt im Rahmen der parallel aufgestellten Flächennutzungsplanänderung eine Änderung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche. Zum Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Das Sonderbaugelände grenzt im Westen an eine Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen "Schießpark und Freizeit" sowie "Go-Cart-Bahn und Ferienfahrschule". Ganz im Westen, direkt an der Kreuzung der L 284 mit der B4 ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Tank und Raststelle" ausgewiesen. Faktisch wurde bisher keine der dargestellten Nutzungen umgesetzt, so dass das Plangebiet von Kiefernforsten umgeben ist, die den Status "Wald" haben.

Für die nun beabsichtigte Nutzung wird der seit dem Jahr 2010 rechtskräftige Bebauungsplan " Offroadpark Südheide" überplant. Die Fläche von ca.7,1 ha ist bereits als Sonderbaufläche (S) ausgewiesen. Bisher war eine Versiegelung von 0,2 ha möglich.

Es wird die Zweckbestimmung von ehemals "Offroadanlage" in "Agrarhandel und Dienstleitungen" geändert. Gleichzeitig mit der Überplanung der Bauflächen wird auch die Umgestaltung im Ein- und Ausfahrtsbereich der L 284 geregelt. Ein- und Ausfahrt müssen einem veränderten Verkehrsaufkommen, insbesondere landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge, angepasst werden. Gleichzeitig soll auf der südlichen Seite ein straßenbegleitender Fahrradweg gebaut werden. Im Zuge des Bebauungsplanes macht die Gemeinde von § 38 Abs. 3 NStrG Gebrauch und ersetzt die Planaufstellung mit vorliegendem Bebauungsplan (planfeststellungsersetzender Bebauungsplan).

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird notwendig, um die momentane Nutzung umzuwandeln.

Westlich von Wesendorf liegt das zukünftige Planungsgebiet, das noch bis zum Herbst 2020 als "Offroadanlage Südheide" genutzt wird. Es liegt zwischen der B 4 und der L 284 und wird über die L284 auch erschlossen. Die Fläche von ca.7,1 ha ist bereits als Sonderbaufläche (S) ausgewiesen. Es wird die Zweckbestimmung von ehemals "Offroadanlage" in "Agrarhandel und Dienstleitungen" geändert. Hier soll als neuer Standort für die ortsansässige Landwirtschaft, ein modernes Agrarzentrum der Raiffeisen Waren GmbH entstehen.

Um Landwirte mit einem breiteren Angebot versorgen zu können, müssen hierfür unterschiedliche Lagervolumen in den entsprechenden Formen errichtet werden. Vorgeesehen sind:

- Getreidesiloanlage mit 11 (ca. 11 - 15 m Ø) und 7 (7 m Ø)
- eine Düngerhalle (ca. 25 x 48 m)
- ein Verwaltungsgebäude mit Stückgutlagerhallen (ca. 30 x 42 m)
- Zwei Kartoffelhallen: Lager 1 (ca. 48 x 101 m) und Lager 2 (ca. 54 x 144 m)
- eine Tankstelle mit 2 oberirdischen Tanks (100m³ + 60 m³)
und 1 Tankcontainer (5 m³)
- sowie 3 Lagerbehälter, 10,50 m Ø für Flüssigdünger

Einen Standortvorteil bietet die Lage im Außenbereich, westlich der Ortslage von Wesendorf mit direktem Anschluss an die Landstraße L 284 und mit günstiger Lage nahe der Bundesstraße B4. Der Ziel- und Quellverkehr wird über diese beiden Hauptverkehrsstraßen verlaufen.

Es handelt sich um ein bereits in Anspruch genommenes Gebiet, dessen Überplanung den Grundsätzen des Baugesetzbuchs gem. § 1a Abs. 2 BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) entspricht, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und im vorliegenden Fall insbesondere die Möglichkeiten der Weiternutzung von Flächen in Betracht zu ziehen ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Agrarhandel Wesendorf" kommt die Gemeinde als Standort mit grundzentralen Funktionen ihrer raumordnerischen Aufgabe nach, eine Konzentration von Arbeits- und Wohnstätten am Ort herbeizuführen.

Durch die geplanten Versiegelungen wird es voraussichtlich im Bereich der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Gemäß § 1a

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz⁴⁾ sind diese Eingriffe zu kompensieren, sofern sie nicht vermieden werden können. Die Kompensation erfolgt, soweit möglich, im Plangebiet und ansonsten auf einer externen Fläche. Für die durch die Planung in Anspruch genommenen Waldflächen erfolgt parallel eine Waldumwandlung. Da die Flächen nicht im Plangeltungsbereich liegen, erfolgt eine vertragliche Absicherung der Maßnahme.

2.0 Planinhalt/Begründung

2.1 Baugebiet Wesendorf

Das Gebiet liegt westlich von Wesendorf zwischen der L 284 (Celler Straße) und der B 4. Es hat einen Umfang von ca. (8,2 ha) und wird zurzeit noch als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Offroadanlage" genutzt. Bisher wurde keine der geplanten Nutzungen umgesetzt, so dass faktisch Wald an das Plangebiet angrenzt. Im Norden und Osten und südlich der L 284 (Celler Straße) sind die Waldflächen auch über den Flächennutzungsplan gesichert.

In dem sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Agrarhandel und Dienstleistungen" sind die Nutzungen, die üblicherweise mit einem landwirtschaftlichen und genossenschaftlichen Landhandelsbetrieb im Zusammenhang stehen, zulässig. Hierzu zählen Lagerhallen und Silos für den Agrarhandel, die Kartoffelverarbeitung, wie Pflanz- und Konsumkartoffeln, Getreide, feste und flüssige Düngemittel, Stückgut, gesackte und kartonierte Betriebsmittel wie z.B. Sämereien, Saatgut in Kleingebinden, sowie ein Diesel- und Heizöllager mit einer Tankstelle für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge und Betriebe, Gebäude für Verwaltungs- und Aufenthaltsräume für Mitarbeiter und Stellplätze.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt, da der geplante Agrarhandel mit der Anlieferung und den notwendigen Stellplätzen nahezu die gesamte Fläche des Plangebietes beansprucht. Aufgrund der typischen Nutzung eines genossenschaftlichen Handelsbetriebs mit erhöhtem Bedarf an Park- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 BauNVO genannten Anlagen bis zu 1,0 zugelassen.

Ebenfalls abgeleitet aus möglichen Anlagenerfordernissen wird eine Bauweise zugelassen, die abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m auch ohne seitliche Grenzabstände zulässt. Die Höhe baulicher Anlagen wird über einen festgesetzten Punkt (64 m NHN) an der Zufahrt von der L 284 festgelegt. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 7.000 m² dürfen bauliche Anlagen mit einer Oberkante (OK) von bis zu 40 m über dem Bezugspunkt errichtet werden. Im restlichen Plangebiet gilt auf den Bauflächen eine zulässige Höhe bauliche Anlagen von max. 10 m weniger, d.h. maximal 30 m Gesamthöhe. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK) darf ausnahmsweise von technischen Anlagen wie z.B. Schornsteinen, Fahrstuhl-aufbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen, Antennenanlagen, sowie Photovoltaikanlagen, überschritten werden. Die Höhenfestsetzungen sind für die geplante Anlagenart erforderlich.

⁴⁾ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG); letzte Neufassung vom 29. Juli 2009 – zuletzt geändert am 15. August 2013

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Erschließung des Planungsgebietes ist über die Straßenverkehrsfläche L 284 gegeben. Eine gemeinsame Abbiegespur mit dem Grundstück der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Tank- und Rastanlage im Westen des Plangebietes wird nicht verfolgt, da zwischen den Grundstücken das Grundstück eines dritten Eigentümers liegt, auf das kein Zugriff besteht. Auch wird die Planung der Tank- und Rastanlage, nach Kenntnisstand der Gemeinde, momentan nicht aktiv verfolgt. Die bestehende Zufahrt soll weiterhin genutzt werden, es muss aber eine Umnutzung der Zufahrt neu beantragt werden. Hier wurden bereits Vorgespräche mit der niedersächsischen Behörde für Straßenbau und Verkehr (NLSTVB) geführt. Die Erteilung der neuen Zufahrtsgenehmigung wird durch die NLSTVB erfolgen. Für den zukünftigen LKW- und Landwirtschaftsverkehr muss eine verkehrssichere Ein- und Ausfahrt ermöglicht werden, ohne dass die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße maßgeblich beeinträchtigt wird. Der geplante Knotenpunkt an der Grundstückszufahrt ist nach RAL zu bemessen, da er außerhalb einer geschlossenen Ortschaft liegt. Für den erforderlichen Linksabbiegestreifen auf der L 284 wird aufgrund des sehr hohen Schwerverkehrsanteils der Linksabbiegetyp (LA 2) mit einer Verzögerungsstrecke und einer Aufstellstrecke von jeweils 20 m empfohlen. Bei der voraussichtlich einseitig zu planenden Verziehung des Fahrbahnrandes ist eine Länge von jeweils 70 m zu berücksichtigen. Hierbei müssen auch die bereits laufenden Planungen zum Fahrradweg von Wesendorf nach Ummern mitberücksichtigt werden. Die Erreichbarkeit des hinter liegenden Grundstücks (ehem. Munitionsdepot) wird die Zufahrt künftig über den Oesinger Weg erfolgen. Ferner wird bei der Realisierung auf eine angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten sein.

Die Ver- und Entsorgung des Bereiches kann über eine Erweiterung der vorhandenen Leitungen hergestellt werden, ggf. wird hierfür ein Ausbau der bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze erforderlich.

Im Urplan "Offroadpark Südheide" aus dem Jahr 2010, wurden die Bestände an Bäumen und Sträuchern an der L 284 und auf den Wällen zwischen den Schießständen und den Trainingsbahnen festgesetzt.

Im Westen des Plangeltungsbereichs war eine Festsetzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahme für einen Teil der Eingriffe in den Naturhaushalt vorgesehen. Hier sollte eine Umwandlung des Gehölzbestandes vorgenommen werden, indem nicht heimische Arten, Roteiche (*Quercus rubra*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*, Baum des Jahres 2020) ausgeschlagen und durch heimische Arten, wie Rotbuche (*Fagus sylvatica*) wieder aufgeforstet werden.

2.2 Grünflächen, öffentlich und privat

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde eine vertiefende Untersuchung des Plangebietes durch einen Artenschutzgutachter erstellt ⁵⁾, da alle als noch zu erhalten festgesetzten Gehölze auf den Wällen zwischen den Schießständen und den Trainingsbahnen entfernt werden, um mit der Einebnung des Geländes eine flächige Nutzung zu ermöglichen.

⁵⁾ Entwurf: Umweltbericht, Fassung für den Vorentwurf des B – Planes "Agrarzentrum Wesendorf", aufgestellt durch PINK (Planungsbüro für integrativen Naturschutz und Kommunikation), M.Sc. Victor Reinhold, Hankensbüttel, Februar 2021

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Der Entwurf zum Umweltbericht vom 16.02.2021 ergab eine erste Bewertung vorhandener Biotopflächen, die gemäß § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG als gesetzlich geschützte Biotope nicht betroffen sind. Da die Kartierungsarbeiten noch nicht abgeschlossen sind, kann sich an diesem Ergebnis noch etwas ändern.

Eine aktuelle Artenschutzuntersuchung ergab ein erstes Ergebnis auf das Vorkommen von Zauneidechsen, die Bewertung wurde in die Begründung eingearbeitet. Das ebenfalls festgestellte Vorkommen von Brutvögeln wurde im Einzelnen durch weitere Kartierungsmaßnahmen der Brutvögel in 2021 vervollständigt. Ein erster Kurzbericht über die dort angetroffenen Vogelarten, Fledermausarten und Tagfalter lag mit Datum vom 10.08.2021 vor. Daher wird im Bebauungsplan durch einen Hinweis geregelt, dass sowohl eine Insektenfreundliche Beleuchtung im Plangebiet zu erfolgen hat, ebenso werden vorsorglich ca. 5 – 8 in die Gebäude integrierte Nisthilfen für die Fledermäuse vorgesehen. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

- öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen liegen außerhalb der Bauflächen an den Übergängen zum Rand des Plangeltungsbereichs oder zu den privaten Grünflächen und sind als Flächen für die Versickerung oder für Löschwasser festgesetzt. Die textliche Festsetzung Ziffer 5.3 regelt die Mindesteinleitmenge in m³/a und die benötigten Muldenflächen in m² für eine geregelte Versickerung des Niederschlagwassers. In den Mulden soll eine artenreiche Kräutereinsaat vorgenommen werden.

- private Grünflächen

Im Westen ist ein Streifen von 15 m als "private Grünfläche" vorgesehen, die gleichzeitig als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen ist. Die "private Grünfläche" im Süden, 20 m, dient der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. Die übrige Fläche soll aus Sondergebiet "Agrarhandel Wesendorf" auf festgesetzt werden.

Die privaten Grünflächen, die entlang der Landesstraße oder nach Westen gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden, sind aus dem Urplan übernommen. Entlang der Landesstraße wird der Status quo erhalten. Die ursprünglich auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehenen Maßnahmen wurden nicht umgesetzt und entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand. Daher bleiben die Flächen erhalten, die dort zu treffenden Anpflanzungsmaßnahmen werden verändert und bringen aufgrund der dort vorgesehenen Maßnahmen eine Verbesserung für die Arten und Lebensgemeinschaften. Die restlichen Flächen im inneren des Plangebietes, die den größten Teil ausmachen, werden gerodet damit hier die hier geplante Nutzung großflächig umgesetzt werden kann. Daher bleiben innerhalb des Geländes keinerlei Grünstrukturen erhalten, die als mögliche Habitatstrukturen dienen könnten.

Das Gelände ist, bedingt durch die Vornutzung, mit den primär in Nord - Richtung verlaufenden, stark bewachsenen Wällen sehr uneben und weist auf kurzer Distanz Höhendifferenzen von mehreren Metern auf. Bevor das Gelände neu bebaut werden kann, müssen die Bäume und Sträucher sowie der übrige Bewuchs gerodet werden. Ebenso wird die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus dem Urplan übernommen. Allerdings wird die damals festgesetzte Bepflanzung, die nicht ausgeführt wurde, nicht weiterverfolgt und nun durch zeitgemäße, dem Klimawandel angepasste, aber auch, aufgrund der angrenzenden,

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

feuergefährlichen Kiefernholzwälder, jetzt mit dürreresistenten und brandhemmenden Gehölzen bepflanzt werden. Damit bleibt die hochwertige Fläche am Rand des Planungsraums aus dem Urplan erhalten.

2.3 Verkehrliche Belange

Aufgrund der anstehenden Umnutzung des Geländes ist auch von einer geänderten Größe der zufahrenden Fahrzeuge auf das Gelände auszugehen. Waren es zu Zeiten des Offroad - Parks eher PKW, werden nun durch den Agrarhandel eher Landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge mit Anhängern und LKW das Gelände anfahren. Daher war die Neuplanung einer Abbiegespur auf der L 284 erforderlich, um die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weiterhin sicher zu stellen. Daher wurde im Vorfeld eine Verkehrstechnischen Untersuchung (VTU)⁶⁾ durch ein Fachbüro durchgeführt.

Im Rahmen einer Verkehrstechnischen Untersuchung sind die verkehrlichen Randbedingungen für die Anbindung des Agrarhandels an die L 284 ermittelt worden. Aufbauend auf den vorhandenen Verkehrsbelastungen wurden die zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen am Anschlussknoten abgeschätzt. Diese dienen als Grundlage zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit nach HBS ⁷⁾ und zur Ermittlung der Ausbauparameter.

Die geplanten Nutzungen sollen über die bestehende Grundstückszufahrt an der L 284 erschlossen werden. Angrenzend an die Zufahrt ist eine Wartefläche für Lkw vorgesehen. Die vorhandenen Verkehrsbelastungen auf der L 284 wurden am 11.06.2020, einem durchschnittlichen Werktag außerhalb der Ferien, mit Hilfe eines Radargerätes über einen Zeitraum von 24 Stunden erhoben. Das Verkehrsaufkommen des Raiffeisenstandorts wurde mit den vorhandenen Verkehrsbelastungen auf der L 284 überlagert. Für künftige Verkehrszunahmen durch andere Strukturmaßnahmen im Umfeld sowie durch die allgemeine Bevölkerungs- und Mobilitätsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2030 wurde ein Prognosezuschlag von 10 % gewählt. Das Verkehrsaufkommen des Agrarhandels wird sich am Anschlussknoten in Richtung Osten und Westen verteilen. Aufgrund der nicht bekannten Herkunfts- und Zielräume des Verkehrs wird eine gleichmäßige Verteilung in beide Richtungen angesetzt.

Der Ausbaustandard von Verkehrsanlagen ist wesentlich von der Lage abhängig und von der Funktion der Straßen im Netz. Die anbaufreie L 284 ist gemäß RIN ⁸⁾ in der Kategoriengruppe Landstraßen mit der Verbindungsfunktionsstufe regional der Straßenkategorie LS III zuzuordnen, für die nach RAL ⁹⁾ im Regelfall die Entwurfsklasse (EKL) 3 vorzusehen ist.

Die Anbindung des Agrarhandels an die L 284 muss als Einmündung mit Linksabbiegestreifen im Zuge der Landesstraße ausgebaut werden. Für den Linksabbiegestreifen auf der L 284 wird aufgrund des sehr hohen Schwerverkehrsanteils der Linksabbiegetyp LA 2 mit einer Verzögerungsstrecke und einer Aufstellstrecke von jeweils 20 m vorgeschlagen. Die Verziehungslänge des Fahrbahnrandes ist von der Art der Verziehung (ein- oder beidseitig) abhängig und beträgt 50 bis 70 m. Für die Rechtsabbieger kann an der L 284 der Rechtsabbiegetyp RA5 zur Anwendung kommen, der eine Eckausrundung mit dreiteiliger Kreisbogenfolge und einen kleinen Tropfen vorsieht.

⁶⁾ Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Agrarhandel an der L 284 in Wesendorf, Ingenieurgesellschaft Dr. – Ing. Schubert, Hannover, Januar 2021

⁷⁾ Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), Ausgabe 2015, FGSV

⁸⁾ Richtlinien für die integrierte Netzgestaltung (RIN), Ausgabe 2008, Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen (FGSV), Köln

⁹⁾ Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL), Ausgabe 2012, Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen (FGSV), Köln

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Zusammenfassung der Ergebnisse und Empfehlungen:

An der L 284 in Wesendorf soll ein Agrarhandel entstehen. Aufbauend auf einer detaillierten Betriebsbeschreibung wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen des geplanten Agrarhandels abgeschätzt und mit den zu erwartenden Verkehrsbelastungen auf der L 284 überlagert. Die prognostizierten Belastungen für die Grundstückszufahrt erreichen in der Erntezeit eine Größenordnung von rd. 300 Kfz/24h, wovon 250 Kfz/24h als Schwerverkehr einzustufen sind.

Der geplante Knotenpunkt an der Grundstückszufahrt ist nach RAL zu bemessen, da er außerhalb einer geschlossenen Ortschaft liegt. Für den erforderlichen Linksabbiegestreifen auf der L 284 wird aufgrund des sehr hohen Schwerverkehrsanteils der Linksabbiegetyp LA 2 mit einer Verzögerungsstrecke und einer Aufstellstrecke von jeweils 20 m empfohlen. Bei der voraussichtlich einseitig zu planenden Verziehung des Fahrbahnrandes ist eine Länge von jeweils 70 m zu berücksichtigen.

Mit den maßgebenden Prognosebelastungen in der Spitzenstunde am Nachmittag sind Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt worden. Die Ergebnisse zeigen, dass mit dem geplanten Ausbau eine sehr gute Leistungsfähigkeit mit einem Verkehrsablauf der Qualitätsstufe "A" nachgewiesen werden kann. Die Rückstaulagen sind vernachlässigbar gering.

Park- und Stellplatzflächen

Im Plangebiet werden keine gesonderten Flächen für Parkplätze ausgewiesen. Stellplätze sind gem. § 12 BauNVO auf den gesamten Bauflächen zulässig.

Die notwendigen Stellplätze sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gebietes sind vorhanden, müssen aber, um einer stärkeren Leistung bei veränderter Nutzung gerecht zu werden, ggf. ausgebaut werden. Für die Trinkwasserversorgung besteht eine Hauptleitung mit DN 50. Sollte eine Verstärkung der Trinkwasserversorgung erforderlich sein, sind die Kosten von dem Verursacher zu tragen. Das Abwasser wird über die vorhandene Kläranlage Wesendorf geleitet. Das Grundstück ist über ein privates Pumpwerk an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn.

Die Anbindung an das Telekommunikations-Festnetz erfolgt durch einen Netzbetreiber, der seine Leitungen im Rahmen der allgemeinen Erschließungsmaßnahmen herstellt.

2.5 Brandschutz

Im Plangebiet wird ein Löschwasserteich im Südosten des Plangebiets festgesetzt. Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Zuge der Genehmigungsplanung einvernehmlich mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises und der Freiwilligen Feuerwehr zu regeln. Der unterirdische Löschwasserbehälter umfasst rd. 60 m³ und ist nach den Richtwerten der DVGW, Arbeitsblatt 405, als Löschwasserbevorratung für die vorherige Nutzung ausreichend und wird im Rahmen der Umplanung neu geprüft.

Der Bereich Brandschutz des Landkreises Gifhorn teilt mit Stellungnahmen vom 20.04.2021 Folgendes mit:

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

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

Gebietstypik:

nicht in Arbeitsblatt W405 enthalten, daher Festlegung:

Sondergebiete (SO), [Vollgeschosse, GRZ: 0,8, GFZ: 0] mit min. 96 m³/h, keine ausreichenden Angaben zur Gebietstypik vorhanden, das zugehörige Brandschutzkonzept ist zu berücksichtigen.

Bemessung:

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

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen Sondergebiete (SO) mit min. 96 m³/h, für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).
2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschatz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes. In dem Brandschutzkonzept ist der Nachweis über die ausreichende Löschwassermenge zu führen.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen.

§ 1 DVO-NBauO

Hinweis:

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

Zum Thema Löschwasserversorgung gibt der Wasserverband Gifhorn mit Stellungnahme vom 26.04.2021 folgende Anmerkungen:

Bzgl. der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für das ausgewiesene Planungsgebiet, weise ich darauf hin, dass die Löschwasserversorgung nicht die Aufgabe des Wasserverbandes ist.

Hydranten werden innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche aus betrieblichen Gründen im Trinkwassernetz vorgesehen. Die Anzahl und Lage der Hydranten wird vom Wasserverband festgelegt, dabei werden im Allgemeinen die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 hinsichtlich höchstzulässigen Abstands zum Brandobjekt und Leistung in Bezug auf den Grundschutz (max. 48 m³/h) erfüllt.

Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

In dem betreffenden Plangebiet ist eine ausreichend leistungsfähige Trinkwasserversorgung für Löschwasserzwecke nicht vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist anderweitig sicherzustellen (z.B. Brunnen/Löschwasserbehälter). Die Entfernung zu dem nächst gelegenen Hydranten beträgt ca. 300 m Luftlinie durch einen Waldbestand.

Nachstehend sind die Hinweise und Anforderungen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes des Gemeindebrandmeisters des Ordnungsamts der Samtgemeinde Wesendorf wiedergegeben (Stellungnahme vom 21.03.2021):

Die Mittel der Samtgemeindefeuerwehr an Fahrzeugen und Gerät für den Objektbrandschutz sind vorhanden. Der Bedarf an Sonderlöschmitteln ist derzeit nicht beurteilbar, da keine genauen Gefahren angegeben sind. (Düngemittelart- und Reaktionsverhalten, brennbare Flüssigkeiten, Gase, Gebindegrößen, Art der Lagerung etc.). Dieses ist für eine Beurteilung nachzureichen. (Auch an die Brandschutzdienststelle)

Gebäudehöhen. Die Menschenrettung aus Gebäuden und Aufenthaltsräumen kann mit den tragbaren Leitern der Gemeindefeuerwehr, bei einem Anstellwinkel von ca. 65-75°, bis max. 7,20 m Brüstungshöhe erfolgen.

Hydranten und Löschwasserentnahmestellen sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen und den Vorgaben der DIN entsprechen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Ist die Zuwegung zu Gebäudeeingängen größer als 50 m zur Grundstückseinfahrt, sind besondere Zuwegungen und Löschwasserentnahmestellen mit der Brandschutzdienststelle festzustellen.

Be- und Entlüftungsgeräte (Mobile Großventilatoren) zur Überdruckbelüftung für Industrielle Bauten sind nicht vorhanden.

Die Erforderlichkeit einer digitalen TETRA BOS-Objektfunkanlage ist mit dem Brandschutzprüfer des Landkreis Gifhorn zu prüfen.

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Es werden derzeit noch keine Angaben zur Löschwasserrückhaltung gemacht. Diese sind spätestens im Feuerwehrplan darzustellen.

Feuerwehruzufahrten, -umfahrten, Wendestellen und Zuwegungen sind so herzustellen, dass sie gemäß DVNBauO und DIN 14950 für die Feuerwehr geeignet sind. Ggf. sind Halteverbote einzurichten.

Die baurechtlich verantwortlichen Personen sollen der Feuerwehr nach Gebäudeerstellung gemäß NBrandSchG Feuerwehrpläne erstellen, fortschreiben und der Feuerwehr zur Verfügung stellen. 3 x Schriftform, 1 x Digital.

Werden besondere Maßnahmen und Einrichtungen zum Vorbeugenden Brandschutz installiert, so ist die Feuerwehr daraufhin einzuweisen (BMA-Anlagen, RWA-Abzüge etc.).

Bauherren sind über die Verantwortung einer Löschwasserrückhaltung auf ihrem Gelände im Brandfalle aufzuklären.

Wenn eine Brandwand / ein Brandabschnitt durch die erhöhte Führung über Dach nicht von außen erkennbar ist, so ist an der Außenfassade, an beiden Gebäudeseiten, das Hinweisschild auf eine Brandwand nach DIN 4066 E4 an der Position der Brandwand in Kopfhöhe anzubringen.

Die Zugangstür zur Brandmeldeanlage ist mit einer Außenbeleuchtung zu versehen, die bei Auslösung der Brandmeldeanlage den Zugang sowie den Bereich des FSD bei Dunkelheit beleuchtet.

Sollten die Feuerwehruzufahrten durch Tore verschlossen sein, so sind Sie mit dem Generalschlüssel aus dem FSD schließbar zu sein. Dazu ist ein zusätzlicher Generalschlüssel im FSD zu hinterlegen, um parallele Maßnahmen zu ermöglichen.

Derzeit vorhandene Löschwasserentnahmestellen:

1 x Spülhydrant 60 m entfernt (Stichleitung aus Hammersteinpark/Offizierssiedlung)

1 x Unterirdischer Löschwasserbehälter ca. 60 m³ auf Gelände

Aufgrund der Ausweisung Sondergebiet ist die Menge an vorzuhaltender Art und Menge der Löschwasserversorgung an Grundschutz und Objektschutz durch die Brandschutzdienststelle des Landkreises Gifhorn festzulegen.

Löschwasserstellen /-brunnen müssen der DIN 14220 entsprechen.

Unterirdische / oberirdische Löschwasserbehälter vergleichbarer Leistung müssen der DIN 14230 entsprechen.

Wird eine Löschwasserentnahmestelle durch das Hydrantennetz errichtet, so muss sie den Forderungen des Arbeitsblatt W 405 des DVGW entsprechen.

Landwirtschaftliche Beregnungsleitungen, die nur saisonal unter Wasserdruck stehen, entsprechen nicht den Anforderungen der o.a. Normen und stellen aus mehreren Faktoren keine gesicherte, für die Feuerwehr nutzbare Löschwasserversorgung dar.

Eine Löschwassereinrichtung muss jederzeit durch die Mittel der Feuerwehr in Betrieb genommen werden können. Ohne Zuhilfenahme von dritten oder zeitlicher Verzögerung.

Die Installation eines Windsacks (rot/weiß) auf dem höchsten Anlagengebäude ist erforderlich.

2.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der bebauten Ortslage, die nächste schutzwürdige Bebauung befindet sich im Süden in ca. 300 m Entfernung am Stollbrockring. Hier ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt, aus der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden würde. Insofern ist dieser Schutzanspruch anzunehmen. Parallel zum Bebauungsplan wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Auswirkungen der neuen Planung auf die umgebende Bebauung prüft, ebenso wie die in das Plangebiet einwirkenden Emissionen der Verkehre auf der angrenzenden Landesstraße L 284. Ebenso wurden die Auswirkungen der Zusatzverkehre auf dem öffentlichen Straßennetz geprüft.

Sie wurden den Anhaltswerten für die städtebauliche Planung werden im Beiblatt 1 zu DIN 18005 u.a. die folgenden Orientierungswerte gegenübergestellt:

allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete

tags 55 dB(A)

nachts 45 bzw. 40 dB(A).

Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)

tags 60 dB(A)

nachts 50 bzw. 45 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten; der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Für Gewerbelärmeinflüsse ("Anlagengeräusche") sind im Einzelfall (konkretes Einzelgenehmigungsverfahren, Nachbarschaftsbeschwerde...) die Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm zu beachten; diese betragen u.a.:

in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

tags 60 dB(A)

nachts 45 dB(A)

in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

tags 55 dB(A)

nachts 40 dB(A)

Entsprechend den Regelungen in Nr.6.1 und 6.2 der TA Lärm ergeben sich die folgenden Vergleichswerte für kurzzeitige Geräuschspitzen (Maximalpegel L_{AFmax}):

Baugebiet	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
WA-Gebiet	55 + 30 = 85 dB(A)	40 + 20 = 60 dB(A)
MI-, MD und/MK- Gebiete	60 + 30 = 90 dB(A)	45 + 20 = 65 dB(A)

Die nach Ziffer 6.5 der TA Lärm ggf. zu beachtenden Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit sind im vorliegenden Fall (MI- und MD-Gebiete sowie Bebauung im Außenbereich) nicht in Ansatz zu bringen.

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durch ein Fachplaner¹⁰⁾ durchgeführt.

Es sollen die zu erwartenden Geräuschemissionen durch den betrachteten Agrarhandel exemplarisch unter Beachtung eines aktuellen Bebauungsentwurfs der Raiffeisen Waren GmbH im Bereich der benachbarten, schutzwürdigen Wohnnutzungen ermittelt und beurteilt werden. Dabei wird die Beurteilung auf den geplanten Endausbau, der in bis zu 2 Bauabschnitten hergestellt werden soll, abgestellt.

Zusätzlich hierzu sind im Hinblick auf die im Geltungsbereich geplanten tags schutzwürdigen Nutzungen (Büros, Aufenthaltsräume etc.) Hinweise zur Messung passiver Schallschutzmaßnahmen zu geben.

Darüber hinaus wird zur Mehrbelastung der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen durch die in Verbindung mit der verkehrlichen Erschließung des geplanten Sondergebiets zu erwartende Verkehrszunahme auf der L 284 unter allgemeinen städtebaulichen Gesichtspunkten Stellung genommen.

Auf eine Beurteilung der Geräuschemissionen durch den Neubau einer geplanten Linksabbiegespur ("baulicher Eingriff" i. S. der 16. BImSchV kann im vorliegenden Fall verzichtet, da hierdurch unter Beachtung der vorliegenden Abstände zwischen der Baustrecke und der nächstgelegenen Nachbarwohnbebauung eine "wesentliche Änderung" der Geräuschesituation im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Nutzungen bzw. ein Anspruch auf Lärminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

Die Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgt unter Beachtung der im Bebauungsplanverfahren maßgeblichen Regelungen von Beiblatt 1 zu DIN 18005. Darüber hinaus werden bzgl. der Geräuschemissionen durch den Betrieb des Agrarhandels im Hinblick auf das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren, die Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und den sonstigen noch erforderlichen Genehmigungsverfahren die Regelungen der TA Lärm beachtet. Danach ist eine Geräuschvorbelastung durch vorhandene bzw. plangegebene gewerbliche Nutzungen zu berücksichtigen.

Nach den Ergebnissen einer durchgeführten Ortsbesichtigung kann im vorliegenden Fall eine nennenswerte Geräuschvorbelastung von Anlagen, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, im Bereich der von den Geräuschen der geplanten Nutzung des Sondergebiets am stärksten betroffenen, schutzwürdigen Nachbarwohnnutzungen ausgeschlossen werden. Insofern können die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte durch die Nutzung der geplanten Bauflächen ausgeschöpft werden.

- **Anliefer- und Abholverkehre**

Nach der vorliegenden Betriebsbeschreibung der Raiffeisen Waren GmbH soll das betrachtete Grundstück im Regelfall im Beurteilungszeitraum tags (6.00 bis 22.00 Uhr) genutzt werden. Während der Erntezeiten kann in Ausnahmefällen ggf. eine Anlieferung und Einlagerung von Kartoffeln bzw. Getreide vor 6.00 Uhr (22.00 bis 6.00 Uhr, Nachtzeit; Beurteilung der "ungünstigsten Nachtstunde" gem. TA Lärm) erfolgen. Unter Beachtung dieses Sachverhalts können derartige Nutzungen ggf. als "seltenes Ereignis" i.S. von Abschnitt 7.2 der TA Lärm beurteilt werden.

Die Beurteilung der Geräuschesituation erfolgt getrennt für die schalltechnisch ungünstigsten Betriebssituationen mit dem zu erwartenden größten Verkehrsaufkommen, für

¹⁰⁾ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Agrarhandel Wesendorf" der Gemeinde Wesendorf, Gutachten Nr. 20145, Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH, Garbsen, 02.03.2021

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

die "Kartoffelkampagne" (Mitte August – Ende Oktober) bzw. die "Getreidekampagne" (Anfang Juli – Mitte August).

Die schalltechnisch ungünstigsten Situationen sind bei der Einlagerung der Kartoffeln in den Herbstmonaten sowie von Getreide in den Sommermonaten zu erwarten. In diesen Erntekampagnen sind die gegenüber den übrigen Nutzungssituationen (Düngerein- bzw. -Auslagerung etc.) größere Anzahl von Fahrbewegungen von Schleppern bzw. Lkw (Gespanne) zu erwarten.

Unter Beachtung der Ergebnisse der vorliegenden Verkehrsuntersuchung sind in diesen Zeiträumen am "ungünstigsten Wochentag" tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) bis zu 150 Gespanne (=> 300 Bewegungen) zu berücksichtigen; in der "ungünstigsten Nachtstunde", z.B. in der Zeit von 5.00 bis 6.00 Uhr, wird eine Anlieferung (2 Bewegungen) zugrunde gelegt.

Der Fahrbahnbelag der zu untersuchenden Straßenabschnitte besteht aus Asphalt und wurde entsprechend eingestellt.

Die zugrunde zu legenden Verkehrsbelastungen für den Prognosenullfall bzw. den Prognoseplanfall wurden der vorliegenden Verkehrsuntersuchung (Januar 2021) der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert entnommen. Danach ergeben sich für den zu untersuchenden Straßenabschnitt der Landesstraße 284 im Jahresmittel (DTV) unter Beachtung der Verkehrsmengen und den zulässigen Höchstgeschwindigkeiten die folgenden Schalleistungspegel:

Tabelle 3 Verkehrsmengen und Emissionswerte (DTV Prognose-Planungsnullfall)

Straße	DTV Kfz/24h	M _T Kfz/h	M _N Kfz/h	P _{1T} %	P _{2T} %	p _{1N} %	p _{2N} %	V _{Pkw} km/h	V _{Lkw} km/h	L _w	
										tags	nachts
L 284	2.835	163	28	3,6	6,0	6,2	7,4	100	80	82,8	75,6
L 284	2.835	163	28	3,6	6,0	6,2	7,4	50	50	77,1	69,8

Tabelle 4 Verkehrsmengen und Emissionswerte (DTV Prognose-Planfall)

Straße	DTV Kfz/24h	M _T Kfz/h	M _N Kfz/h	P _{1T} %	P _{2T} %	p _{1N} %	p _{2N} %	V _{Pkw} km/h	V _{Lkw} km/h	L _w [dB(A)]	
										tags	nachts
L 284	2.970	167	29	3,6	7,4	6,2	9,4	100	80	83,1	76,0
L 284	2.970	167	29	3,6	7,4	6,2	9,4	50	50	77,4	70,3

Zusätzlich zur Berechnung der Auswirkungen durch den neu entstehenden Ziel- und Quellverkehr im Jahresmittel wird die zu erwartende Zusatzbelastung auf den hiervon am stärksten betroffenen Straßen für den Zeitraum der Kampagnen betrachtet. Hierfür wird kann nach Angaben des Verkehrsgutachters die durchschnittliche Verkehrsstärke werktags (DTV_w) zugrunde gelegt werden. Für die Erntezeiten ergeben sich im folgende Verkehrszahlen bzw. Schalleistungspegel:

**Tabelle 5 Verkehrsmengen und Emissionswerte „Kampagne“
(DTV_w Prognose-Planungsnullfall)**

Straße	DTV _w Kfz/24h	M _T Kfz/h	M _N Kfz/h	P _{1T} %	P _{2T} %	p _{1N} %	p _{2N} %	V _{Pkw} km/h	V _{Lkw} km/h	L _w [dB(A)]	
										tags	nachts
L 284	3.150	181	32	4,0	6,7	6,9	8,3	100	80	83,4	76,3
L 284	3.150	181	32	4,0	6,7	6,9	8,3	50	50	77,7	70,6

**Tabelle 6 Verkehrsmengen und Emissionswerte „Kampagne“
(DTV_w Prognose-Planfall)**

Straße	DTV _w Kfz/24h	M _T Kfz/h	M _N Kfz/h	P _{1T} %	P _{2T} %	p _{1N} %	p _{2N} %	v _{Pkw} km/h	v _{Lkw} km/h	L _w [dB(A)]	
										tags	nachts
L 284	3.300	190	33	4,0	9,4	6,8	10,0	100	80	84,0	76,6
L 284	3.300	190	33	4,0	9,4	6,8	10,0	50	50	78,3	70,9

Unter Beachtung der vorstehenden Emissionswerte sind im Jahresmittel Pegelerhöhungen von 0,3 bis 0,5 dB bzw. in der Erntezeit" Pegelerhöhungen um bis zu 0,6 dB zu erwarten.

Zusatzbelastung "Öffentliches Straßennetz"

Soweit in bestehende Verkehrswege nicht "erheblich baulich eingriffen" wird, ist nach den gesetzlichen Bestimmungen der 16 BImSchV in aller Regel kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen abzuleiten, selbst wenn z.B. durch verkehrslenkende oder planerische Maßnahmen eine Lärmsteigerung um mehr als 3 dB(A) eintritt und Immissionsgrenzwerte überschritten werden. In der städtebaulichen Planung kann jedoch insbesondere auch die absolute Verkehrslärmbelastung abwägungsrelevant sein. Die Frage, welche Bedeutung dabei einer evtl. Überschreitung des Immissionsgrenzwertes oder eines anderen Bezugswertes (Orientierungswert, Sanierungsgrenzwert, ...) durch den Summenpegel von allen öffentlichen Straßen zukommt, muss offenbleiben.

Die Rechenergebnisse zeigen, dass in allen betrachteten Immissionsorten im Nahbereich der L 284 eine "wesentliche Änderung" der Verkehrslärmsituation im Sinne einer Erhöhung der Mittelungspegel um 3 dB(A) oder mehr bzw. auf 70/60 dB(A) sowohl bei Betrachtung der Jahresmittelwerte (DTV) als auch in den Erntezeiten (Getreide- bzw. Kartoffelkampagne, DTV_w) ausgeschlossen werden kann. Infolge der Zusatzverkehre durch den betrachteten Agrarhandel eine geringe Pegelerhöhung von < 1 dB zu erwarten.

Unabhängig hiervon kann nach den Ergebnissen der durchgeführten Berechnungen eine Unterschreitung der in verschiedenen verwaltungsjuristischen Entscheidungen für die "Möglichkeit einer gesundheitlichen Beeinträchtigung" genannten Bezugspegel von 70 dB(A) am Tage bzw. 60 dB(A) in der Nachtzeit, in allen Aufpunkten vorausgesetzt werden.

- **Anlagengeräusche**

Unabhängig hiervon ist davon auszugehen, dass während der Erntekampagnen in der Nachtzeit stationäre Anlagen (Kühl- und Lüftungsanlagen) kontinuierlich betrieben werden.

Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass im Zusammenhang mit der Einlagerung von Kartoffeln bzw. Getreide der Betrieb von Kühl- und -Lüftungsanlagen sowie ggf. von Fördereinrichtungen erfolgt.

Geräuschemissionen Stationäre Anlagen "Getreide"

Für die Beurteilung wurden schalltechnische Messungen, die an vergleichbaren Anlagen auf dem Betriebsgrundstück der Raiffeisen Waren GmbH in Braunschweig im Jahr 2020 durchgeführt wurden, zugrunde gelegt:

Übergabestation Dach Getreidesilo: $L_{WA} \approx 87 \text{ dB(A)}$

mobile Kühlanlage Getreidesilo: $L_{WA} \approx 104 \text{ dB(A)}$

 Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Abluftanlagen Maschinenhaus: $L_{WA} \approx 105 \text{ dB(A)}$

Nach den vorliegenden Betriebsanlagen werden auf dem geplanten Betriebsgrundstück zeitgleich bis zu 5 Kühlanlagen sowie eine Übergabestation betrieben. Dabei wird davon ausgegangen, dass die vorgenannten Anlagen durchgehend über 24 Stunden betrieben werden.

Darüber hinaus wurden innerhalb der Betriebsgebäude der Getreideförderung folgende Innenpegel gemessen:

Anlieferung: $L_I \approx 74 \text{ dB(A)}$

Verteilung (Dachgeschoss): $L_I \approx 75 \text{ dB(A)}$

Maschinenraum (Gebläse): $L_I \approx 90 \text{ dB(A)}$

Da in der geplanten Halle eine Staubabsaugung betrieben werden soll, wird bei den Berechnungen zur Sicherheit der messtechnisch erfasste, o.g. Innenpegel des Maschinenraums zugrunde gelegt, d.h. für die Getreideannahme wird ein Innenpegel von:

Getreideannahme: $L_I \approx 90 \text{ dB(A)}$

in Ansatz gebracht.

Bei den nachfolgenden Berechnungen der Schallabstrahlung über die Außenbauteile der Getreideannahme wird ebenfalls ein durchgehender Betrieb am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) bzw. in der "ungünstigsten Nachtstunde" berücksichtigt.

Geräuschemissionen Stationäre Anlagen "Kartoffeln"

Im Zusammenhang mit der Lagerung der Kartoffeln sollen Kühlanlagen vor den einzelnen Lagerhallen betrieben werden. Unter Beachtung der vorliegenden Herstellerangaben (Gaugele GmbH, Iffeldorf) sind für die Betriebszustände ("Außenluft", "Kühlbetrieb") der geplanten Anlagen im Volllastbetrieb folgende Schalleistungspegel zugrunde zu legen:

Kühlanlage LKS 3 R290:

Außenluft: $L_{WA} = 86,8 \text{ dB(A)}$

Kühlbetrieb: $L_{WA} = 84,2 \text{ dB(A)}$

Kühlanlage LKS 4 R290:

Außenluft: $L_{WA} = 88,0 \text{ dB(A)}$

Kühlbetrieb: $L_{WA} = 86,0 \text{ dB(A)}$

Da sich die schalltechnisch ungünstigere Situation bei einem "Außenluftbetrieb" ergibt, werden die für diesen Betriebszustand angegebene Schalleistungspegel bei den Berechnungen berücksichtigt. Nach Angaben der Raiffeisen Waren GmbH sollen jeweils 5 der vorgenannten Aggregate zu einer Kühleinheit zusammengefasst werden. Dabei soll die Anlage "LKS 3" an den Lagerhallen für Pflanzkartoffeln (insgesamt 20 Anlagenteile) bzw. die Anlage "LKS 4" an den Lagerhallen für Konsumkartoffeln (insgesamt 30 Anlagenteile) eingesetzt werden.

In diesem Fall ergeben sich für die Kühleinheiten mit jeweils 5 Anlagenteilen folgende (Gesamt-)Schalleistungspegel:

Kühlanlage LKS 3 R290:

Außenluft: $L_{WA,ges} = 93,8 \text{ dB(A)}$

Kühlanlage LKS 4 R290:

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

$$\text{Außenluft: } L_{WA,ges} = 95,0 \text{ dB(A)}$$

Emissionskennwerte Lkw / Schlepper / Gabelstapler

Für die Berechnung der verursachten Geräuschmissionen von Lkw-Fahrzeugen werden Emissionskennwerte in einer Untersuchung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie angegeben. In diesem Bericht sind die Erkenntnisse über typische Geräuschmissionen von Lkw- und Ladegeräuschen zusammengetragen. In der o.g. Studie wird für LKW mit einer Motorleistung < 105 kW ein längenbezogenes Fahrgeräusch von 62 dB(A) genannt. Für leistungsstärkere LKW beträgt der längenbezogene Emissionskennwert 63 dB(A). Für Rangiergeräusche ist ein mittlerer Schallleistungspegel anzusetzen, der etwa 3 bis 5 dB(A) über dem eigentlichen Fahrgeräusches der LKW liegt d.h. ein längenbezogener Schall-Leistungspegel von:

$$L_{WA'}(\text{Rangieren}) = 67 \text{ dB(A)}.$$

Nach den Ergebnissen eigener schalltechnischer Messungen an landwirtschaftlichen Betrieben wurde für die beschleunigte Vorbeifahrt eines Schleppers ein auf 1 Stunde bezogener längenbezogener Schallleistungspegel von:

$$L_{WA'}(\text{Schlepper}) = 72 \text{ dB(A)}.$$

berücksichtigt.

Für die betrachteten zwei Betriebssituationen werden jeweils die in der Verkehrsuntersuchung genannten 150 Anlieferungen (300 Bewegungen) für den ungünstigsten Wochentag berücksichtigt.

Zwischen den Lagerhallen wird insbesondere zum Transport der Kartoffeln ein Gabelstapler eingesetzt. Hierfür wird ein für dieselbetriebene Gabelstapler typischer Schallleistungspegel von:

$$L_{WA'} = 102 \text{ dB(A)}$$

in Ansatz gebracht.

Die effektive Einwirkzeit der Staplergeräusche wird mit insgesamt rd. 8 Stunden am Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) abgeschätzt.

Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets

Hinzu kommen die Geräuschmissionswerte Parkplätze Lkw / Pkw. Dabei können die Geräuschmissionen nach dem sogenannten zusammengefassten Verfahren bzw. - dem Sonderfallverfahren (getrenntes Verfahren) ermittelt werden.

Aufgrund der vorliegenden Abstände zwischen den Pkw-Fahrstrecken und den nächstgelegenen schutzwürdigen Bauflächen kann ein nennenswerter Pegelbeitrag durch die Pkw-Fahrstrecken ausgeschlossen werden, aus diesem Grund wird auf eine Berechnung der Teilemissionen aus den Pkw-Fahrgassen verzichtet. Zusätzlich zu den vorstehenden Geräuschen durch die Nutzung der Pkw-Parkplätze sind die Geräusche durch eine mögliche Nutzung des Lkw-Abstellplatzes sowie im Bereich der geplanten Tankstelle beachtet worden.

Zusätzlich zu den vorstehenden Geräuschen durch die Nutzung der Pkw-Parkplätze sind die Geräusche durch eine mögliche Nutzung des Lkw-Abstellplatzes sowie im Bereich der geplanten Tankstelle zu beachten. Nach Angaben der Auftraggeberin sind am ungünstigsten Wochentag bis zu 100 Lkw Fahrten (200 Bewegungen) am Tage auf dem Lkw-Abstellplatz sowie rd. 20 Tankvorgänge (40 Bewegungen) im Bereich der Tankstelle zu erwarten.

Geräuschemissionswerte Tankstelle

Grundlage für die Berechnung der Geräuschemissionen von Tankstellen sind die in dem Bericht Nr. L 4054 der Hessischen Landesanstalt für Umwelt dokumentierten Ergebnisse über Geräuschemissionen und – Immissionen von Tankstellen.

Die Geräuschemissionen im Bereich der Tanksäulen setzen sich aus verschiedenen Einzelgeräuschen mit unterschiedlichen Schalleistungspegeln zusammen. Die Anzahl der Tankvorgänge von Lkw werden mit 20 Vorgängen am Tag abgeschätzt. Diese Fahrbewegungen werden als Lkw-Umfahrt im Bereich der Tankstelle bzw. des benachbarten Lkw-Abstellplatzes berücksichtigt

Der Vollständigkeit halber sind im Hinblick auf die im Geltungsbereich geplanten tags schutzwürdigen Nutzungen (Büros, Aufenthaltsräume etc.) auch die bei einer Bemessung ggf. erforderlicher baulicher Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm ("passiver Schallschutz", vgl. z.B. Abschnitt 7 der DIN 4109-1) zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche dargestellt.

Ergebnis Anlagengeräusche / Gewerbelärm

Unter Beachtung der vorliegenden Rechenergebnisse ist festzustellen, dass der jeweils maßgebliche Orientierungswert durch die geplante Nutzung des Sondergebiets in allen betrachteten, am stärksten betroffenen Immissionsorten am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) sicher eingehalten bzw. unterschritten wird. Dabei beträgt die Unterschreitung des für Allgemeine Wohngebiete (WA gem. BauNVO) maßgeblichen Orientierungswerts während der Kartoffelkampagne mindestens 7 dB bzw. in der Getreidekampagne 9 dB oder mehr.

Somit kann für die von den Geräuschen der geplanten Nutzung am stärksten betroffenen schutzwürdigen Bauflächen ein relevanter Immissionsbeitrag i.S. von Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf mögliche Anlieferungen in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr), die unter Beachtung der vorliegenden Betriebsangaben an nur wenigen Nächten eines Jahres auftreten können, ist festzustellen, dass der für WA-Gebiete maßgebliche "Regelfallrichtwert" von:

$$\text{WA-Gebiets: } IRW_{\text{nachts}} = 40 \text{ dB(A)}$$

während der Kartoffelernte um rd. 1 dB bzw. während der Getreideernte um rd. 4 dB unterschritten wird. Dabei werden die Beurteilungspegel in beiden Kampagnen im Wesentlichen durch die Anlieferungen durch die Lkw / Schlepper und in der Getreidekampagne durch die Geräusche im Bereich der Getreideannahme bzw. in der Kartoffelkampagne durch den Betrieb der Kühlanlagen bestimmt.

Der für "seltene Ereignisse" in der Nachtzeit maßgebliche Immissionsrichtwert von:

$$\text{"seltene Ereignis": } IRW_{\text{nachts}} = 55 \text{ dB(A)}.$$

wird deutlich – um mindestens 16 dB unterschritten.

Unabhängig hiervon kann im Hinblick auf auftretende Maximalpegel durch den Vollgasbetrieb von Schleppern etc. im Bereich Grundstückszufahrt etc. eine Überschreitung der maßgeblichen Bezugspegel nach den Ergebnissen überschlägig durchgeführter Berechnungen sowohl am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) als auch in der Nachtzeit ("seltene Ereignis") ausgeschlossen werden.

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Immissionen von der angrenzenden L 284

Im Hinblick auf Straßenverkehrsgeräusche im Plangebiet errechnen sich für die straßennahen Bauflächen des Sondergebiets Mittelungspegel bis zu rd. 64 dB(A). Damit wird der für Mischgebiete maßgebliche Orientierungswert tags um rd. 4 dB überschritten. Dabei beschränkt sich die Überschreitung des Orientierungswerts auf eine straßennahe südliche Teilfläche des Geltungsbereichs. Der gegenüber dem MI-Orientierungswert um 5 dB höhere Orientierungswert für Gewerbegebiete wird tagsüber eingehalten bzw. unterschritten.

Im Hinblick auf die innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen (Büros, Aufenthaltsräume etc.) ist die erforderliche Schalldämmung der Umfassungsbauteile (z.B. Wände, Fenster, Dachkonstruktionen) nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Bauvorschrift DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" anhand der ermittelten Außenlärmbelastung zu bemessen. Das setzt jeweils eine detaillierte Kenntnis der baulichen Verhältnisse (Geometrie der Außen- und Fensterflächen, äquivalente Absorptionsflächen der betroffenen Räume usw.) voraus.

Diese Informationen liegen bei Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Regel nicht vor und können nur bei dem konkreten Einzelbauvorhaben Berücksichtigung finden.

Unter Beachtung dieses Sachverhalts sind für geplante schutzwürdige Räume die
Lärmpegelbereiche IV - V

maßgebend.

2.7 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Wald liegt außerhalb des Plangebietes s.o. Für das Plangebiet wird parallel ein Artenschutzgutachten erarbeitet.

2.8 Boden

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

Die GGU ¹¹⁾ wurde beauftragt, die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse mit Kleinrammbohrungen und ergänzenden Untersuchungen im bodenmechanischen Labor im Rahmen einer Baugrundvoruntersuchung zu erkunden.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde beurteilt und Angaben zu geeigneten Verfahren gemacht. Eine Bemessung der Versickerungsanlage erfolgte nicht. Weiter sind die Ergebnisse von chemischen Untersuchungen an Proben aus den Aushubböden nach LAGA TR Boden hinsichtlich der Schadstoffbelastung enthalten.

Derzeit ist das Gelände als Offroad-Park eingerichtet und durch eine Zaunanlage gesichert. Der Nutzung entsprechend sind in der Fläche sandige Fahrwege und Betonbahnen mit mehr- oder weniger starkem Gefälle zwischen Grünstreifen in hügelig angelegtem Terrain vorhanden. Im Nordwesten und auch im östlichen Teil befinden sich noch Aufbauten von Schießanlagen. Durch mit Bäumen (größtenteils Kiefern) und

¹¹⁾ Baugrundvorerkundung und Geotechnischer Untersuchungsbericht zur Beurteilung für den Neubau "Agrarstandort", 29392 Wesendorf, Celler Str. 36, Gesellschaft für Grundbau und Umweltrecht mbH, Braunschweig, Dipl.-Ing. G. Leifheit, Bericht: 11500/2021

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Sträuchern bewachsene Wälle und Hügel, ist das Terrain zergliedert und recht unübersichtlich. Auf der Fläche befinden sich diverse Gebäude, die in Teilen erhalten bleiben. Andere Gebäude werden überplant und sollen im Zuge der neuen Nutzung zurückgebaut werden. Neben unbefestigten Bereichen (Sandwege, Gehölzstreifen und Rasen) sind auch mit Betonplatten oder Asphalt befestigte Fahrstraßen und Verkehrsflächen vorhanden.

Zur Erkundung der Bodenverhältnisse wurden im Zeitraum vom 15.12.2020 und 17.12.2020 13 Kleinrammbohrungen bis max. 9,0 m Tiefe niedergebracht. An zwei Stellen wurde die Oberflächenbefestigung aus Asphalt mit Kernbohrungen geöffnet. Proben der Aushubböden wurden zu Mischproben für chemische Analysen zusammengestellt und von der UCL Umwelt Control GmbH nach den Parametern der LAGA TR Boden untersucht. In Abstimmung mit dem Planer wurden zunächst keine chemischen Untersuchungen an den Asphaltkernen durchgeführt.

Unter dem Mutterboden bzw. unter den Oberflächenbefestigungen und Auffüllungen lagern Sande, die zum Großteil aus den Kornfraktionen der Mittel- und Grobsande bestehen und auch schwach kiesige Anteile aufweisen. Zur Tiefe folgen meist feinkörnigere Sande in Form von Fein- und Mittelsanden, wobei die Verteilung der unterschiedlichen groben bzw. feinen Sande hinsichtlich der Schichtung eher ungegliedert und unregelmäßig ist. Durchgängig weisen die Sande fast keine Schluffanteile auf. Aufgrund der eiszeitlichen Ablagerung der Sande können prinzipiell größere Steine, Blöcke oder Findlinge vorkommen, auch wenn bei den Bohrungen keine direkten Hinweise darauf festgestellt wurden. Bis zur Endteufe der Bohrungen bei max. 9,0 m unter Gelände wurden die Sande nicht durchörtert.

Grundwasser

Zum Abschluss der Feldarbeiten wurden die Grundwasserstände in den Bohrlöchern gemessen. Es wurde dabei nur in der 9,0 m tiefen Bohrung KRB 9 Grundwasser in einer Tiefe von ca. 8,5 m bei 56,55 m üNN festgestellt. Grundwasserstände unterliegen jahreszeitlichen und langjährigen Schwankungen. Maximale Grundwasserstände werden generell zu Beginn der Vegetationsperiode (Februar/März) gemessen.

Während der Vegetationsperiode fallen die Grundwasserstände in der Regel ab und erreichen im September/Okttober die Minimalwerte. Die Messungen erfolgten in einer Phase mit landesweit extrem niedrigen Grundwasserständen.

Die Fläche liegt in einem Abstand von etwa 600 m zur nächstgelegenen Vorflut, dem Bach Schwarzwasser. Die Geländehöhen am Bach liegen bei etwa 59,50 m üNN. Überschwemmungsgebiete sind an diesem Bach nicht verzeichnet. Der gemessene Grundwasserstand ist nach einem Referenzpegel für die Ermittlung des Bemessungswasserstandes mit einem Zuschlag von 1,9 m zu beaufschlagen. Damit ist für das Gelände mit einem Bemessungswasserstand von $HGW_{100} = 58,5$ m NHN zu rechnen.

Für die Bemessung von Versickerungsanlagen wird ein maximaler Grundwasserstand nach Arbeitsblatt DWA-A 138 maßgebend. Dieser ist definiert als das arithmetische Mittel der Jahreshöchstwerte mehrerer Jahre mit Angabe des Zeitraums. Eine statistische Auswertung eines Referenzpegels ergibt, dass das arithmetische Mittel der Jahreshöchstwerte des Landespegels von 1962 bis 2020 bei 0,49 m liegt. Nach dieser statistischen Auswertung sind die im Dezember 2020 gemessenen Grundwasserstände mit 1,2 m zu beaufschlagen, um den Bemessungsgrundwasserstand für den Bau von Versickerungsanlagen zu erhalten. Daraus ergibt sich ein Bemessungswasserstand für Versickerungsanlagen von

max. Versickerung = 57,80 m NHN

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Zusammenfassung der Ergebnisse und Empfehlungen:

Unter dem Oberboden bzw. unter den Oberflächenbefestigungen stehen eiszeitliche Sande an. Durch die Vornutzung als Schießanlage und Offroad-Park sind die Sande teils umgelagert.

Grundwasser wurde in einer Tiefe von ca. 8,5 m unter Gelände angetroffen. Bemessungsgrundwasserstände für die geplante Bebauung und die Versickerung sind angegeben. Vor den eigentlichen Bauungsmaßnahmen sind noch umfangreiche Räumungs- und Erdarbeiten auszuführen. Dies führt zwangsläufig noch zu Anpassungen und Konkretisierungen in der Beurteilung der Gründungsverhältnisse und es empfehlen sich ergänzende Untersuchungen nach Abschluss dieser Maßnahmen. Die geplanten Bauvorhaben können auf den Sanden als Flachgründungen erfolgen. In Abhängigkeit von den Anforderungen und der Nutzung sind Tragschichten unter den Sohlplatten von Lagerhallen einzuplanen. Bemessungswerte des Sohlwiderstandes für die Vorbemessung von Einzel- und Streifenfundamenten und Bettungsmodulen sind aufgeführt. Die Ergebnisse von chemischen Untersuchungen an Mischproben aus dem Bohrgut sind enthalten. Im Oberboden führen organische Anteile zu einer Einstufung nach LAGA als Z 1.1 (Z 0). In den unterlagernden Sanden wurden keine Belastungen festgestellt und sie wurden nach LAGA als Z 0 eingestuft. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Untere Wasserbehörde gibt am 20.04.2021 folgende Stellungnahme:

Die nachstehenden Hinweise sind zu beachten:

1. Für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens anhand des Bodengutachtens darzulegen.
2. Die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen muss bereits mit Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen gewährleistet sein.
3. Eine Versickerung des Niederschlagswassers darf nicht in Bereichen mit Altlasten oder Bodenverunreinigungen erfolgen.
4. Das in die Entwässerungsanlagen eingeleitete Niederschlagswasser darf zu keinen nachteiligen Veränderungen der Eigenschaften des Grundwassers führen. Bei der Planung der Entwässerungsanlagen sind das DWA-A 138 sowie das DWA-M 153 zu beachten.

Wassergefährdende Stoffe / Ind.-gewerbl. Abwasser:

Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu planen, zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu besorgen ist.

Reparaturen, Wartungen, Wäschen und Betankungen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten dürfen nur auf eigens hergestellten und geeigneten Flächen durchgeführt werden.

Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen, an das in einer Rechtsverordnung nach § 23 Abs. 1. Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anforderungen an den Stand der Technik gestellt werden, ist eine Genehmigung gemäß § 58 WHG erforderlich.

2.9 Kampfmittel, Altlasten

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde im Rahmen der vorgeschalteten Flächennutzungsplanänderung beteiligt. Im Plangebiet werden großflächig Sondierungen empfohlen. Bei einzelnen Bereichen besteht kein Handlungsbedarf. Im gesamten Plangebiet besteht der Verdacht auf Rüstungsaltposten. Hier werden parallel weitere Schritte eingeleitet.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden können. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

In der Stellungnahme vom 20.04.2021 hatte der Landkreis Gifhorn als Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde Folgendes ausgeführt:

Innerhalb der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Offroadanlage" wird aktuell die Anlage "Offroadpark Südheide" betrieben.

Die Anlage ist gemäß § 4 ff BImSchG genehmigt. Gemäß § 5 Abs. 3 BImSchG sind genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten, zu betreiben und stillzulegen, dass auch nach einer Betriebseinstellung

1. von der Anlage oder dem Anlagengrundstück keine schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorgerufen werden können,
2. vorhandene Abfälle ordnungsgemäß und schadlos verwertet oder ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit beseitigt werden und
3. die Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes des Anlagengrundstücks gewährleistet ist.

...

Ob die durchgeführten Bodenuntersuchungen ausreichend sind, um diesen Sachverhalt i. S. des Immissionsschutzes umfassend zu klären, kann allein nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen nicht beurteilt werden.

Es wird empfohlen, (nach Durchführung der vom Kampfmittelbeseitigungsdienst für erforderlich erachteten großflächigen Sondierungen und Vorlage der Kampfmittelfreigabe) im weiteren Verfahren und in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchzuführen, die eine ordnungsgerechte Entlassung (des Offroadparks) aus dem Immissionsschutzrecht sowie die Anforderungen gemäß § 6 Abs. 1 BauGB für das weitere BLP-Verfahren sicherstellen.

Der beschriebene Verdacht auf Rüstungsaltposten, d. h. auf umweltgefährdende Teile der Rüstungs- bzw. Kriegsindustrie des letzten Weltkrieges, ist im weiteren Verfahren näher zu beschreiben oder auf Grundlage prüffähiger Aussagen auszuschließen.

Sollte sich der Verdacht erhärten, wären die o. b. Untersuchungsmaßnahmen anzupassen und ggf. zu erweitern.

Die Entsorgung von anfallendem Abbruch- und Bodenmaterial ist auf Grundlage des Kreislaufwirtschaftsgesetzes durchzuführen. Dabei ist eine Verwertung von Boden im Plangebiet unter Berücksichtigung der abfallrechtlichen Belange grundsätzlich nicht

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

ausgeschlossen. Die umfänglichen Arbeiten an sich und der Verdacht auf mögliche Verunreinigungen im Plangebiet erfordern allerdings sowohl in der weiteren Planung als auch in der späteren Baustellenabwicklung eine fachtechnische und analytische Begleitung durch ein erfahrenes Ingenieurbüro/ ein akkreditiertes Labor.

2.10 Archäologie / Denkmalschutz

Im Geltungsbereich dieses Bauleitplans sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Untere Denkmalschutzbehörde

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Diese Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 NDSchG zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde.

In der Umgebung des geplanten Gebietes sind keine Baudenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vorzufinden. Somit sind Auflagen seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht erforderlich.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan "Agrarhandel Wesendorf" bereitet die Folgenutzung auf einer Fläche vor, die zurzeit als "Offroadpark Südheide" in Wesendorf genutzt wird. Die Fläche von ca. 7,1 ha ist bereits als Sonderbaufläche (S) ausgewiesen. Bisher war eine Ver-

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

siegelung von 0,2 ha möglich. In einem Parallelverfahren wird dies durch die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Wesendorf planungsrechtlich begleitet.

Der Investor, die Raiffeisen Waren GmbH, möchte das Gelände als Agrarhandel – Standort nutzen und als Lager- und Umschlagort landwirtschaftlicher Betriebsmittel, insbesondere Dünger, Saatgut und Futtermittel, sowie zur Lagerung und Aufbereitung von Pflanzkartoffeln, um die hiesige Landwirtschaft mit einem breiten Angebot versorgen zu können.

Mit dem Bebauungsplan "Agrarhandel Wesendorf" wird auf einer Fläche von ca. 6,38 ha ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Agrarhandel und Dienstleistungen" und einer Grundflächenzahl von 0,8 mit Überschreitung durch Nebenanlagen und Stellplätze bis 1,0 festgesetzt. Damit wird eine Neuversiegelung von rd. 6,18 ha planerisch vorbereitet. Es werden keine Flächen für die Bebauung neu in Anspruch genommen, die Erweiterungsflächen für den Straßenbereich greifen in die Flächen des Bebauungsplans ein.

Erstmalig wird die Straßenverkehrsfläche im Bestand (rd. 0,23 ha) und mit der Erweiterung um die Aufweitung von rd. 0,08 ha entlang der Zufahrt im Norden mit aufgenommen. Damit werden rd. 0,08 ha Straßenbankett und Gehölze neu erfasst. Naturnahe oder bedingt naturnahe Flächen werden bei dem Straßenbankett nicht in Anspruch genommen.

Die privaten Grünflächen sind überlagert mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf rd. 0,51 ha und über 0,19 ha und 0,09 ha überlagert mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie begrünte Flächen für die Versickerung von anfallendem, nicht verunreinigtem Oberflächenwasser und einem Löschwasserteich.

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten 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 Landschaft¹²⁾
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen^{13) 14)}
- Schutz des Bodens^{15) 16) 17)}
- Schutz von Kulturgütern¹⁸⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms¹⁹⁾, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG

¹²⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹³⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹⁴⁾ DIN 18005

¹⁵⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹⁶⁾ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

¹⁷⁾ Baugesetzbuch

¹⁸⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

¹⁹⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

berücksichtigt. Informationen sind u.a. aus den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen. Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Wesendorf²⁰⁾ existiert seit 1976.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurde auch eine Eingriffsregelung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetag aus dem Jahr 2013 verwendet.

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt. Als Grundlage gelten:

- Ein Artenschutzgutachten wurde durch den Investor beauftragt und wird zum Satzungsbeschluss berücksichtigt.
- Bodengutachten
- Forstfachliches Gutachten für die extern des Plangebietes Eingriffe in die angrenzenden Waldflächen (Kiefernforste)

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 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognose und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand

Das Plangebiet umfasst das bereits bauleitplanerisch gesicherte und in Anspruch genommene Sonderbaugelände mit der Zweckbestimmung "Offroadanlage Südheide", die zurzeit noch ihren Betrieb aufrechterhält. Danach findet die Nutzungsänderung statt, wobei die Fläche zum größten Teil versiegelt wird.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht dieser Planung würde das gesamte Gelände zunächst in der vorhandenen Ausprägung erhalten bleiben (einschließlich der baulichen Anlagen). Vermutlich wäre dann zu überlegen, inwieweit man eine Umwandlung zu Waldflächen forciert oder je nach aktueller Habitat- und Biotoptypenvorkommen, diese durch einen entsprechenden Pflege- und Unterhaltungsplan erhält und damit eine Verbindung zu den umliegenden Waldflächen schafft. Ohne weitere Pflege oder sonstige Nutzung würde mittel- bis langfristig eine zunehmende Verbuschung und letztlich Wiederbewaldung der unbefestigten Freiflächen eintreten.

²⁰⁾ Landschaftsplanverzeichnis Niedersachsen, Stand: 15.11.2010, Bundesamt für Naturschutz

3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal-argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt, werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, gering erhebliche und erhebliche Auswirkungen.

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- 📁 das Regionale Raumordnungsprogramm
- 📁 die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn
- 📁 die Aussagen des Landschaftsplans der Samtgemeinde Wesendorf
- 📁 Bodenübersichtskarten
- 📁 das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

ausgewertet und im Folgenden die zu erwartenden Beeinträchtigungen erläutert, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Agrarhandel – Wesendorf" ergeben.

Nach der Karte I – wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften - des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn hat der Bereich des Plangebietes eine Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Westlich befindet sich ein bewaldeter Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Nach der Karte II – Maßnahmen und Entwicklungsplan – liegt der Planbereich in einem großflächigen Bereich im Westen von Wesendorf, der als Waldgebiet gekennzeichnet ist.

a) Schutzgut Mensch

Im geltenden RROP liegt das zukünftige Plangebiet mitten in einem Vorbehaltsgebiet für "Wald und Forstwirtschaft" mit den Funktionen "Wald" ((III 2.2 (4)) und "Besondere Schutzfunktion des Waldes" ((III 2.2 (9), III 3 (3)) und zwischen den Vorranggebieten B4 als "Hauptverkehrsstraße" ((III 1.4 (2)) und L 284 als "Hauptstraße mit regionaler Bedeutung" ((III 1.4 (2)). Der Planbereich selber ist als Vorbehaltsgebiet "Nachrichtliche Darstellungen" mit der Funktion "Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich" ((II 1.1)) eingestuft.

Zwischen Neubebauung und bestehendem Wald muss ein Sicherheitsabstand vorhanden sein, der einerseits sensible Waldbestände schützen, andererseits eine Gefährdung des Menschen durch Windbruch- bzw. Stammbruchgefahr vorsorglich ausschließen soll. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, muss um das Plangebiet im Westen, Norden und Osten eine Waldumwandlung separat vom Bauleitplanverfahren vollzogen werden, die in etwa der Kipplänge eines Baums (Baumhöhe) entspricht wird,

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

berücksichtigt. Da die Waldflächen vermutlich Privateigentum sind, muss eine Regelung mit den Waldeigentümern erzielt werden und die entsprechenden Verträge müssen zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Durch die Nutzung der Freizeiteinrichtung "Offroadanlage" bestand eine teilweise Bedeutung für die Erholung des Menschen. Diese Nutzung wird nach Umsetzung des Vorhabens nicht mehr zur Verfügung stehen.

Während der Geländeumgestaltung und der Errichtung neuer baulicher Anlagen können Lärmbelästigungen in der nahen Umgebung entstehen. Diese sind aber nur temporär, betreffen angesichts der siedlungsfernen Lage keine schutzbedürftige Bebauung und auch kein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholungsnutzung.

Immissionsschutzrechtliche Bestimmungen, vor allem der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) und der AVV-Baulärm sind bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet zu beachten. Es wird ein Schallgutachten erarbeitet, das die Auswirkungen der Planung untersucht.

Die Nutzungsänderung des Geländes bewirkt verkehrsbedingt eine andere Lärmemission. Es wird davon ausgegangen, dass hier entsprechend der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen verfahren wird und keine immissionsschutzrechtlich bedenklichen, nachteiligen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch entstehen. Dieses wird ebenso im Schallgutachten untersucht. Ebenso wurden im Nutzungskatalog Betriebe nach § 50 BImSchG ausgeschlossen.

Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass keine schutzbedürftige Wohnbebauung im Nahbereich vorhanden ist und eine eher untergeordnete Bedeutung des Planungsbereiches für die ruhige landschaftsbezogene Erholung vorliegt.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Gelände ist, bedingt durch die Vornutzung, mit den primär in Nord - Richtung verlaufenden, stark bewachsenen Wällen sehr uneben und weist auf kurzer Distanz Höhendifferenzen von mehreren Metern auf. Bevor das Gelände neu bebaut werden kann, müssen die Bäume und Sträucher sowie der übrige Bewuchs gerodet und die Wälle eingeebnet werden. Die Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird aus dem Urplan übernommen. Allerdings wird die damals festgesetzte Bepflanzung, die nicht ausgeführt wurde, nicht weiterverfolgt und nun durch zeitgemäße, dem Klimawandel angepasste, aber auch, aufgrund der angrenzenden, feuergefährlichen Kiefernholzwälder, jetzt mit dürreresistenten und brandhemmenden Gehölzen bepflanzt werden. Damit bleibt die hochwertige Fläche aus dem Urplan erhalten.

Vermutlich wird sich der Bestand in den letzten Jahren dahingehend verändert haben, dass sich neben der artgerechten Unterhaltung und im Falle ihres Abgangs zu ersetzenden Bäume und Sträucher, andere Habitatstrukturen entstanden sind, die durchaus auch artenschutzrelevant sein können. Parallel wird ein Artenschutzgutachten²¹⁾ erarbeitet, von dem hier ein Vorabzug wiedergegeben wird:

²¹⁾ Entwurf: Umweltbericht, Fassung für den Vorentwurf des B – Planes "Agrarzentrum Wesendorf", aufgestellt durch PINK (Planungsbüro für integrativen Naturschutz und Kommunikation), M.Sc. Victor Reinhold, Hankensbüttel, Februar 2021

Methodik

Bei einer ersten Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale wurde die Fläche des Plangeltungsbereiches und angrenzende Bereiche begangen, die Biotoptypen wurden entsprechend des Biotoptypenkartierschlüssels der Fachbehörde für Naturschutz kartiert und aufgenommen. Hierbei wurde auch gezielt nach wertweisenden Pflanzenarten z.B. Farn- und Blütenpflanzen der niedersächsischen "Roten Liste" und nach besonders geschützten Pflanzenarten geschaut. Das Kartierergebnis wird im Rahme der Brutvogelkartierung im Laufe des Jahres 2021 auf seine Richtigkeit entsprechen der aktualisierten Fassung des Biotoptypenkartierschlüssels der Fachbehörde für Naturschutz hin überprüft.

Schutzgebiete

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb von sowohl Landschafts- als auch Naturschutzgebieten. Außerdem liegt er außerhalb von sonstigen Schutzgebieten wie Trinkwasserschutzgebieten oder Ähnlichem. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet Ostheide (LSG GF 023), welches sich in südöstliche Richtung in ca. 3,4 km Entfernung befindet. In nordwestliche Richtung befindet sich in ca. 500 m Entfernung ein bei der 2010 landesweit durchgeführten Brutvogelkartierung als wertvoll bewerteter Bereich. Spezifiziert wurde der Bereich als Bereich Nr.: 3329.3/4 Großvogellebensraum.

-Biotoptypen und dominierende Pflanzenarten

Das Gelände des Offroadpark ist durch die abwechselnd in parallel auftretenden Fahrbahnen und Wällen des ehemaligen Schießstandes geprägt, welche zu Fahrbahnen im Rahmen der Folgenutzung als Offroadpark umfunktioniert wurden. Weitere strukturbestimmende Landschaftsbestandteile sind die noch vorhandenen Kugelfänge sowie die noch vorhandenen Gebäude. Die Fahrbahnen sind spärlich bis gar nicht bewachsen. Zwischen den einzelnen Fahrspuren treten schmale Streifen auf, die mit Arten der halbruderalen Gras- und Staudenfluren trockener Standorte spärlich bewachsen sind. Dies trifft auch auf die Bereiche der ehemaligen Kugelfänge zu. Insgesamt lassen sich die Fahrspuren sowie die Kugelfänge dem Biotoptypen "sonstiger Offenbodenbereich" (DOS) und/oder "halbruderaler Gras- und Staudenflure trockener Standorte" (UHT) zuordnen. Die Fahrspuren werden dabei durch ca. 5 m bis 10 m hohe Wälle voneinander getrennt. Die Wälle haben dabei eine Breite von ca. 10 m. Die Wälle sind mit diversen Laub- und Nadelgehölzen bestockt. Insgesamt lassen sie sich dem Biotoptypen "sonstiger standortgerechter Gehölzbestand" (HPS) oder "sonstiger Kiefernforst" (WZK) zuordnen. Es kommen die folgenden Baumarten vor: Kiefer (*Pinus sylvestris*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Rot-Eiche (*Quercus rubra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*)

Zusätzlich treten die folgenden Sträucher auf: Besenginster (*Cytisus scoparius*), Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Kartoffel-Rosen (*Rosa rugosa*).

Im Süden des Geländes befindet sich das derzeitige Verwaltungsgebäude sowie diverse Parkplätze. Dies, sowie die restlichen versiegelten Flächen, lassen sich dem Biotoptyp "sonstige befestigte Fläche" (OF) zuordnen. Zusätzlich gibt es verschiedene Flächen, wie östlich des Verwaltungsgebäudes, die dem Biotoptyp "artenarmer Scher- und Trittrasen" (GRA) zugeordnet werden können. In ihrer derzeitigen Ausprägung unterliegen die vorgefundenen Biotoptypen keinem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG. Pflanzenarten der niedersächsischen "Roten Liste oder Vorwarnliste" konnten trotz gezielter Suche nicht gefunden werden. Auch wurden keine nach § 7

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

BNatschG besonders geschützten Pflanzenarten gefunden.

Eine Überprüfung erfolgt im Rahmen der Brutvogelkartierung im Laufe von 2021.

Besonders oder streng geschützte Arten

In Absprache mit der UNB Gifhorn werden die folgenden Untersuchungen durchgeführt:

- Fledermauskartierung
- Brutvogelkartierung
- Reptilien
- Tagfalter

Die Untersuchungen hierzu sind abgeschlossen, das Artenschutzgutachten wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt und findet Niederschlag in den Anlagen an die Begründung sowie als Hinweise im Bebauungsplan.

Im Jahr 2020 wurde jedoch mit der Fledermaus- und den Reptilienkartierungen angefangen und 2021 fortgeführt. Im Rahmen der Reptilienkartierungen wurden Jungtiere der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen. Dies deutet auf eine zwar kleine, jedoch sich reproduzierende Population hin. Weitere Kartierungen erfolgten im Frühjahr 2021.

- Fledermäuse

Die Fledermauskartierung wurde ebenfalls in 2020 begonnen. Hierbei wurde der SSF BAT2-Detektor – Ultraschalldetektor zur Fledermauserfassung verwendet.

Dabei wurde verstärkte Fledermausaktivität im Bereich der ehemaligen Kugelfänge festgestellt. Eine Zuweisung des Funktionsraumes (Jagdrevier, Flugstraße etc.) war jedoch noch nicht möglich. Allgemein weisen die Schießbahnen (hier vor allem die Holzverkleidungen) sowie teilweise die Wirtschaftsgebäude verschiedene potenzielle Verstecke und Nutzungsmöglichkeiten auf. Hinweise auf Wochenstuben, größere Gemeinschaften, Winterquartiere, Hangplätze oder dauerhaft genutzte Quartiere waren nicht möglich. Der verwendete Bat-Detektor lässt zwar keine Bestimmung auf Artniveau zu, die dargestellten Lautprofile deuten jedoch auf die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) hin.

Die Kartierung der Fledermäuse erfolgte an drei Terminen zwischen dem 23.09.2020 und 22.06.2021 in den Abendstunden.

Nach der ersten Übersichtskartierung in 2020 erfolgten zwei weitere Kartierungen in 2021. Auch an den zwei weiteren Terminen wurde der Großteil der Aktivität an den Kugelfängen registriert wobei darüber hinaus Aktivitäten (Überflüge) im Bereich der Straße festgestellt wurden. Vermutlich stellt die Straße sowie die auf dem Gelände verlaufenden Fahrbahnen Leitlinien da, an denen sich die Tiere orientieren. Die Aktivitäten an den Kugelfängen deuten hingegen auf die Nutzung dieser als Jagdrevier hin. Hierbei wurden insgesamt 15 Aktivitäten von Fledermäusen festgestellt. Hierbei konnten 3 Arten nachgewiesen werden, der Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Nicht alle Ultraschall aufnahmen ließen eine Bestimmung auf Artniveau zu hier wird stad dessen die Gattung genannt. Es wurden zusätzlich zu den 3 Arten 2 Gattungen (*Nyctalus spec.* und *Myotis spec.*) nachgewiesen.

Ein erheblicher Quartierverlust ist aus der vorliegenden Planung der geringen Anzahl geeigneter Quartiermöglichkeiten an betroffenen Bäumen und dem Fehlen von tatsächlichen Quartiernachweisen derzeit auszuschließen. Dennoch sollte hier vorbeu-

gend in den neu geplanten Gebäuden integrierten Fledermauskästen (ca. 5 – 8) installiert werden.

Um eine Beeinträchtigung der betroffenen Populationen durch den Verlust von Jagdgebieten bzw. durch eine reduzierte Insektenverfügbarkeit auszuschließen, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Da die Jagdgebiete keine besonderen Merkmale aufweisen, lassen sie sich durch Aufwertung der für den Waldausgleich vorgesehenen Ackerfläche nördlich des Planungsraumes ausgleichen. Es ist geplant, die nördlich gelegene Ackerfläche als Ausgleichsmaßnahmen für die Waldumwandlung aufzuforsten. Hier können durch die Anlage entsprechenden Strukturen (z. B. durch Gehölzpflanzungen oder Anlage strukturreicher sowie offener Bereiche) Synergien mit den zu schaffenden Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse geschaffen werden. Darüber hinaus ist auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu achten.

- Brutvögel

Das Gelände des Offroadpark stellt sich als verhältnismäßig vielstrukturiertes, aus waldähnlichen und offenen Landabschnitten bestehendes Areal dar. Die hohe Dichte an unterschiedlichen Strukturen bietet hier einer Vielzahl an unterschiedlichen Arten potenziellen Lebensraum. Auch sind entsprechende Flächen vorhanden, die sich als Nahrungsgebiet eignen. Die Nähe zum in 2010 als "wertvoll bewerteten Bereich" (bei der landesweit durchgeführten Brutvogelkartierung), deutet ebenfalls auf eine entsprechende Strukturgüte hin. So sind potenzielle Bruthabitate für Vertreter der Brutgilden (Baum-, Busch-, Boden-, Höhlen- und Gebäudebrüter) vorhanden. Als Anhaltspunkt für vorhandene Arten dient darüber hinaus die veraltete Kartierung des Planungsbüros "Arbeitsgruppe Land und Wasser" aus 2010.

Insgesamt lässt sich bei Betrachtung der vorhandenen Biotopstrukturen sowie der bereits nachgewiesenen Brutvögel, dem Planungsbereich eine mittlere bis hohe Bedeutung für Brutvögel zuschreiben.

Die Kartierung der Brutvögel erfolgte an den fünf Terminen im Zeitraum vom 01.04.2021 bis 22.06.2021. Es wurden 32 Vogelarten mit Brutverdacht nachgewiesen. Alle 32 Arten sind streng geschützt gemäß § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung.

Dabei ist die Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) gemäß der Rote Liste Niedersachsen (KRÜGER & NIPKOW 2015) auf Stufe 3 eingeordnet und hat damit den Status gefährdet. Der Girlitz (*Serinus serinus*) ist gemäß Rote Liste Niedersachsen auf der Vorwarnliste (V). Der Schwarzspecht (*Dryocopus martius*) ist gemäß Vogelschutzrichtlinie der EU ((Richtlinie 79/409/EWG) Anhang I (I)) und gemäß § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung streng geschützt

Es wurden dabei 6 verschiedene Brutgilden angetroffen, wobei einige Arten in mehr als eine Brutgilde fallen. Mit 11 und 10 Nachweisen ist der überwiegende Teil der Arten den Höhlen und Baumbrütern zuzuordnen. Als Ausgleich für die entfallenden Nistmöglichkeiten sind Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen. Für die angetroffenen Arten sind für jede Art Nisthilfen im Verhältnis 1:2 einzurichten. Die Nisthilfen sind entsprechend den Arten- und Brutgildenanforderungen zu wählen. Entsprechend sind 20 Nisthilfen für Baumbrüter, 14 für Buschbrüter, 6 für Bodenbrüter, 22 für Höhlenbrüter, 6 für Gebäudebrüter und 2 für Freibrüter einzurichten. Ersatzweise können für die Brutgilden für die Nisthilfen nur schwer einzurichten sind Ersatzstrukturen (z. B. Hecke für Buschbrüter) angelegt werden.

Die CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures = vorgezogene Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktion des Habitats) für die Vögel sollen auf den nördlich angrenzenden Gemeindeflächen erfolgen, die westlich und östlich der

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Zuwegung zum nördlich gelegen ehemaligen Munitionslager in der Flur 1, Gemarkung Wesendorf, Flurstück 5/11 und auf der Flur 1, Gemarkung Wesendorf, Flurstück 5/12. Die Gemeinde wird die Fläche für die Maßnahmen zur Verfügung stellen, die Raiffeisen Waren GmbH wird die erforderlichen Nistkästen aufhängen, abgesichert wird der Ausgleich über den städtebaulichen Vertrag. Die Maßnahme ist spätestens bis zu Beginn der Brutperiode abzuschließen, die nach Fällung der Bäume beginnt.

Als artenschutzspezifische Vermeidungsmaßnahme können für alle im Gebiet vorkommenden Brutvögel Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden, wenn die zeitliche Beschränkung der Gehölzentfernung gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG auf den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eingehalten wird.

- Reptilien

Der Auszug aus der Bewertung für die Zauneidechsenpopulation²²⁾ liegt mittlerweile vor.

In Absprache mit der UNB Gifhorn sollten die Reptilien (nur Eidechsen) mit drei Begehungen (zwei im Sommer/Herbst 2020 und eine Kontrolle im Frühjahr 2021) erfasst werden. Entsprechend wurde das Gelände des Freizeitparks am 14.7.2020, am 15.9.2020 und am 31.3.2021 bei optimalen klimatischen Bedingungen begangen.

Die Kartierungen erbrachten einige wenige Nachweise der Zauneidechse *Lacerta agilis*. Ein Tier (am 14.7.20) war sofort flüchtig und konnte nicht näher erfasst werden. Es handelte sich um eine Zauneidechse, wie das typische Bewegungsmuster zeigte. Das Umdrehen und Absuchen von Substraten (Bleche, Steine, Reifen, Bretter u.a.) brachte keine Nachweise. Außer der Zauneidechse konnten keine weiteren Reptilienarten nachgewiesen werden.

Das Gelände entspricht so zum großen Teil nicht den Lebensraumsansprüchen. Halbwegs für Eidechsen geeignete Lebensräume mit höheren Stauden und Gräsern sind nur inselartig zwischen den Fahrspuren vorhanden oder beschränken sich auf den Bereich der Kugelfänge.

Die Zauneidechse steht nach Anhang IV der FFH-Verordnung unter Schutz. Ihr Erhaltungszustand ist in Deutschland unzureichend; in Niedersachsen steht sie in der Roten Liste auf Stufe 3 ("gefährdet").

Von den Verboten des besonderen und strengen Artenschutzes sind nach § 45 BNatSchG im Einzelfall Ausnahmen möglich, unter anderem zur Abwendung erheblicher wirtschaftlicher Schäden. Weiterhin sind von den Verboten gemäß § 45 Ausnahmen nur möglich, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtert. Sind FFH-Arten wie die Zauneidechse betroffen, liegt bei Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder der Tötung und Verletzung der Tiere kein Verstoß vor, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Stätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Es werden CEF-Maßnahmen sogen. Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion durchgeführt.

Auch wenn die Zauneidechse im März 2021 nicht mehr nachgewiesen werden konnte, muss davon ausgegangen werden, dass immer wieder aus dem Umfeld Tiere einwandern bzw. noch Restbestände einer Population vorhanden sind. Daher sollte eine CEF-

²²⁾ Offroadpark Wesendorf Bewertung der Zauneidechsenpopulation, Planungsbüro PINK für integrativen Naturschutz und Kommunikation, Hankensbüttel, den 06.05.2021

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Maßnahme in Betracht gezogen werden. Dabei handelt es sich um eine zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme. Über ein begleitendes Monitoring wird der Erfolg kontrolliert. CEF-Maßnahmen setzen direkt am betroffenen Bestand der geschützten Arten an. Sie sollen die Lebensstätte (Habitat) für die betroffene Population in Qualität und Quantität erhalten. Es handelt sich dabei um rund 800 m für zwei Habitatflächen.

Für Kompensationsmaßnahmen und auch CEF-Maßnahmen sind auf dem Gelände keine geeigneten Flächen vorhanden. Es wird daher vorgeschlagen, die CEF-Maßnahmen auf den nördlich gelegenen Flächen, die für den Waldausgleich vorgeschlagen wurden, umzusetzen. Hier ist geplant, durch Aufforstungsmaßnahmen den Ausgleich für die Waldumwandlung zu schaffen. Hier können durch die Integration und Entwicklung von Waldlichtungen und lockeren strukturierten Bereichen Habitatflächen in ausreichender Größe etabliert werden. Die direkte Räumliche Nähe der Flächen macht sie für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen darüber hinaus besonders geeignet.

- Tagfalter

Die Tagfalter wurden im Rahmen der Biotopkartierungen und der weiteren Kartierungen mit aufgenommen. Hierbei wurden die zehn Arten festgestellt. Es handelt sich hierbei um weitverbreitete Arten, die keiner besonderen Gefährdung ausgesetzt sind. Das Gelände des ehemaligen Offroadparks ist allgemein für Tagfalter aufgrund der geringen Anteile an Blühaspekt relativ unattraktiv. Es sind daher für die Tagfalter keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen nötig.

Alternativenprüfung:

Im FNP ist der Entwicklungsbereich bereits als Sonderbaufläche "Offroadpark" (SO) festgesetzt. Der Entwicklungsbereich befindet sich somit auf einem bereits vorbelasteten Gebiet. Im näheren Umfeld befinden sich keine alternativen Flächen für die Umsetzung des Vorhabens. Das Ausweichen auf ein anderes Grundstück ist somit keine vertretbare Option. Eine Null – Variante ist derzeit nicht erkennbar. Art und Umfang der zulässigen Bebauung wird im Rahmen des Bebauungsplans geregelt.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

Das größte Potenzial zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen besteht in der Standortwahl. Die Fläche des Plangeltungsbereichs ist durch die aktuelle Nutzung bereits vorbelastet. Dennoch ist die Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht nicht von untergeordneter Bedeutung. Vor allem das Vorkommen von Zauneidechsen sowie die Nutzung des Areals durch Fledermäuse müssen berücksichtigt werden. Hierzu sind in Abstimmung mit der UNB, geeignete Maßnahmen zu entwickeln.

Die vorherrschenden Biotoptypen unterliegen in ihrer aktuellen Ausprägung keinem gesetzlichen Schutz. Darüber hinaus werden die folgenden Vorkehrungen getroffen, um Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß zu beschränken:

- Verwendung von dem Stand der Technik entsprechenden emissionsarmen Baumaschinen und -fahrzeugen
- ordnungsgemäße Lagerung, Verwendung und Entsorgung boden- und wassergefährdender Stoffe, die im Baustellenbereich zum Einsatz kommen
- sofortige Beseitigung der bei Unfällen, Leckagen oder ähnlichen ggfs. aus tretenden Schadstoffe
- die Kampfmittelsicherheit ist sicherzustellen
- Gehölz- und Vegetationsschutz entsprechend DIN 18920

Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 14 BNatSchG wurden die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen von Natur

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

und Landschaft hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet. Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die als erheblich / dauerhaft bewerteten Beeinträchtigungen in Werte und Funktionen sind entsprechend auszugleichen. Hierfür erfolgt eine separate Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Beeinträchtigung	Betroffene Schutzgüter	Bewertung
Entfernung von Vegetation im Bereich der Bebauung. Betroffen: Sonstiger Offenbodenbereich (DOS) und halbruderale Gras-, Staudenflure trockener Standorte (UHT) und sonstiger Kiefernforst (WZK)	Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild	Die von den Beeinträchtigungen betroffenen Biotoptypen gehen aufgrund der Bebauung dauerhaft verloren. Der Eingriff ist daher als erheblich zu bewerten und muss ausgeglichen werden.
Umlagerungen des Bodens in den Bereichen der Bauarbeiten. Versiegelung des Bodens im überbauten Bereich.	Boden	Die Umlagerung und Überformung des Bodens ist auf bereits vorbelastete Bereiche beschränkt. Zusätzlich kommt es jedoch zur Neuversiegelung von bisher bewachsenen Flächen. Die Überformung des Bodens ist dauerhaft und damit als erheblich zu bewerten.
Störung von Tieren oder Menschen bei Durchführung der Bauarbeiten	Arten und Lebensgemeinschaften	Durch die Bauarbeiten kommt es zu Störungen von Tieren. Darüber hinaus kommt es zu Habitatverlusten. Die Störungen bleiben darüber hinaus auch nach Abschluss der Bauarbeiten aufgrund des Betriebs erhalten. Es entstehen somit dauerhafte Schäden, die als erheblich zu bewerten sind.

c) Schutzgut Fläche:

Die Fläche liegt mitten in einem Waldgebiet als gekammerte Landschaft (Wechsel zwischen Wald und Offenland). Bisher war die Flächen als Offroadanlage mit größeren Offenböden und kleinteiliger Versiegelung genutzt.

Das geplante Plangebiet umfasst ca. 7,93 ha. Innerhalb des SO-Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dadurch wird eine maximale Versiegelung festgesetzt. Eine Überschreitung von 100 % durch Nebenanlagen ist gemäß den textlichen Festsetzungen möglich. Es wird eine Neuversiegelung von rd. 6,18 ha planerisch vorbereitet.

Das Plangebiet ist dem bebauten Bereich im Außenbereich der Ortslage Wesendorf zuzuordnen. Hier findet auf einer bereits durch den Menschen vorgeprägten Fläche eine Nutzungsänderung statt, dadurch bleiben bisher unbelastete Flächen unangetastet. Diese Um- / Weiternutzung entspricht gem. § 1a BauGB dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind damit gering.

d) Schutzgut Boden:

Auf den bereits überbauten und stark befestigten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend verloren gegangen. Stärkere anthropogene Überformungen der Böden liegen ansonsten vor allem dort vor, wo Wallaufschüttungen zwischen den ehemaligen Schießbahnen/Fahrbahnen oder auch aktuell Bodenumlagerungen auf diesen durchgeführt worden sind. Starke Belastungen der Bodenstrukturen durch Befahren mit Fahrzeugen, Herstellung und Erhalt von Offenboden sind auch auf den ebenen Grünflächen anzunehmen.

Hinweise auf Rüstungsaltpasten ebenso wie für Kampfmittel liegen für das Plangebiet vor. Hier sollen im Rahmen der weiteren Planung vertiefende Untersuchungen durchgeführt werden.

Für die im Urplan getroffenen Erhaltungsfestsetzungen wird der Status Quo auf den Flächen aus der aktuellen Biotoptypenerfassung übernommen, ansonsten greifen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Hier war eine Versiegelung von rd. 0,20 ha möglich. Diese Festsetzungen werden der Planung gegenübergestellt.

Die zukünftige Nutzung des Sondergebietes "Agrarhandel Wesendorf" wird durch eine stärkere Bebauung von rd. 6,38 ha geprägt. Um eine größere ebene Fläche zu erhalten, müssen die begrünter Wälle abgetragen werden.

Dadurch erhöht sich der Grad der Versiegelung und eine mögliche, eventuell kleinteilig vorhandene Bodenstruktur mit natürlichen Bodenfunktionen gehen gänzlich verloren.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut bereitet die Planung in den als Sondergebiet festgesetzten Flächen in erheblichem Maß vor (rd. 6,18 ha Neuversiegelung).

e) Schutzgut Wasser

Auf den überplanten Flächen bestehen keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser ist in den Umweltkarten des NIBIS Kartenserver mit GWS 7 angegeben, d.h. oberflächenfern in einer Tiefe von > 20 m. Bei der Messung der ermittelten Grundwasserstände des Bodengutachtens wurde nur an der 9 m tiefen Bohrung "KRB 9" Grundwasser in einer Tiefe von ca. 8,5 m bei 56,55 m üNN festgestellt.

Die Grundwasserverhältnisse werden geprägt von den durchlässigen Sanden, die einen Porengrundwasserleiter darstellen, wo versickerndes Niederschlagswasser frei strömen kann.

Grundwasserstände unterliegen jahreszeitlichen und langjährigen Schwankungen. Maximale Grundwasserstände werden generell zu Beginn der Vegetationsperiode (Februar/März) gemessen. Während der Vegetationsperiode fallen die Grundwasserstände in der Regel ab und erreichen im September/Oktober die Minimalwerte.

Die Messungen erfolgten in einer Phase mit landesweit extrem niedrigen Grundwasserständen. Die Fläche liegt in einem Abstand von etwa 600 m zur nächstgelegenen Vorflut, dem Bach Schwarzwasser. Die Geländehöhen am Bach liegen bei etwa 59,50 m üNN. Überschwemmungsgebiete sind an diesem Bach nicht verzeichnet. Der ge-

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

gemessene Grundwasserstand ist nach einem Referenzpegel für die Ermittlung des Bemessungswasserstandes mit einem Zuschlag von 1,9 m zu beaufschlagen. Damit ergibt sich für das Gelände

Bemessungswasserstand von HGW 100 = 58,5 m NHN.

Für die Bemessung von Versickerungsanlagen wird ein maximaler Grundwasserstand nach Arbeitsblatt DWA-A 138 maßgebend. Dieser ist definiert als das arithmetische Mittel der Jahreshöchstwerte mehrerer Jahre mit Angabe des Zeitraums. Eine statistische Auswertung eines Referenzpegels ergibt, dass das arithmetische Mittel der Jahreshöchstwerte des Landespegels von 1962 bis 2020 bei 0,49 m liegt. Nach dieser statistischen Auswertung sind die im Dezember 2020 gemessenen Grundwasserstände mit 1,2 m zu beaufschlagen, um den Bemessungsgrundwasserstand für den Bau von Versickerungsanlagen zu erhalten. Daraus ergibt sich ein Bemessungswasserstand für Versickerungsanlagen von

max. GW Versickerung = 57,8 m NHN.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut bereitet die Planung in den als Sondergebiet festgesetzten Flächen vor. Durch die Bodenversiegelung ist die Neubildung des Grundwassers beeinträchtigt. Gleichzeitig soll über eine Regenwasserrückhaltung das Wasser dem Naturhaushalt zeitlich verzögert wieder zugeführt werden. Das Schutzgut ist auf den versiegelten Flächen stark beeinträchtigt. Erkenntnisse über aktuelle Belastungen des Grundwassers aufgrund der Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Bei dem Plangebiet handelt es sich in der Mehrheit im Urplan um unbebaute Flächen im Außenbereich, die zur Kaltluftproduktion beitragen. Im Bereich der versiegelten Flächen ist von einer erhöhten Erwärmung bei entsprechender Witterungslagen auszugehen. Wobei die Aspekte der Frischluftentstehung und der Klimaausgleichsfunktion für das Siedlungsgebiet Wesendorf nicht relevant sind. Doch auch hier gilt ein behutsamer Umgang mit den Schutzgütern.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzungsänderung stattfinden, die mit einer starken Bodenversiegelung einhergeht. Die veränderten Bodengegebenheiten haben auch Einfluss auf Frischluftentstehung und Klimaausgleichsfunktion, was für das Siedlungsgebiet aufgrund des Abstandes nicht weiter ins Gewicht fallen dürfte, vor Ort aber zu einer Änderung des Mikroklimas führen wird.

Die Belastungen können sich durch Abgase und insbesondere Stäube sowie eine Versiegelung durch Asphalt-, Stein- oder Betonflächen verstärken.

f) Schutzgut Landschaft

In dem von eher ebenen und ausgedehnten Flächen geprägten Gebiet ist das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebiets stark überformt. In der direkten Umgebung befinden sich ausgedehnte Nutzforsten mit Kiefernbeständen. Mitten darin eingebettet befindet sich das Plangebiet mit seinen linear angelegten Schießbahnen und den eingegrünten Wallaufschüttungen sowie den baulichen Anlagen und versiegelten Flächen und ist damit funktionsgeprägt.

Es hat als Schutzgut eher eine geringe Bedeutung, während die hauptsächlichsten Vegetationselemente, wie die jungen Stiel-Eichen, Birken und Ebereschen und zum Teil auch die untergeordnete Wald-Kiefer sowie die für die armen Sandböden kennzeichnenden Gräser, Stauden und Heidefragmente trocken - warmer Standorte für die naturräumliche Eigenart von allgemeiner Bedeutung sind.

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Für die kommende Nutzungsänderung wird ein Großteil der Fläche eingeebnet und die begrünten Schutzwälle abgebaut, sodass mit ihnen auch die vorgenannten, prägenden Vegetationselemente nicht mehr vorhanden sind. Diese hat jedoch keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da das Plangebiet von drei Seiten von Kiefern-Fortstflächen umgeben ist.

Für das Schutzgut Landschaftsbild werden die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich bewertet. Eventuell könnte die Silhouette aus der Ferne verändert wirken. Die Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild, das anhand der naturraumtypischen Vielfalt definiert ist, hat schon in den Jahren als ehemalige Schießanlage der aufgegebenen Bundeswehrkaserne an Bedeutung verloren und wird durch die zukünftige Nutzungsänderung auch noch die letzten aufkommenden Grünstrukturen verlieren.

Mit der Umsetzung der Bebauung entstehen Baukörper im Außenbereich einer forstwirtschaftlichen, anthropogen geprägten Landschaft.

h) Kultur- und Sachgüter

Bei dem Standort handelt es sich um einen verkehrlich und technisch erschlossenen und vorgeprägten Gewerbestandort, der einen gewissen Wert als Gewerbefläche besitzt.

Die Bestandsituation im Plangebiet deutet nicht auf das Vorhandensein von Kultur- oder sonstigen umweltbezogenen Sachgütern hin. Beeinträchtigungen für das Schutzgut bereitet die Planung insofern nicht vor.

i) 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:

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

Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt – 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).

Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt – Boden/Fläche: Die Umlagerung von Boden (planieren, abtragen) beeinträchtigen oder beseitigen die Funktionen des Oberbodens als Lebensstätte für Bodenorganismen und als Habitatstrukturen für Pflanzen und Tiere.

Mensch – Landschaft: Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Arbeiten, Gewerbeansiedlung/Erholungsnutzung, Freizeit - Infrastruktur) auf. Die bisher geringere Bedeutung für die Landschaft, allerdings bedingt durch den angebotenen Freizeitwert mit Erholungsfunktion, geht insgesamt verloren.

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Jedoch schafft die Erweiterung des Sondergebietes neue Arbeitsplätze. Die Nähe zum Ort und zum Wohnen ist positiv zu bewerten.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Fläche

Wesentlicher Beitrag zur Minimierung ist die Nachnutzung einer bereits überformten Fläche im Außenbereich. Die Inanspruchnahme einer anderen unbebauten Fläche im Außenbereich wird damit vermieden. Doch wird diese Fläche, anders als bei der vorherigen Nutzung, zum Großteil versiegelt, sodass sich diese Maßnahme maximierend auf alle Schutzgüter auswirkt.

b) Schutzgut Mensch

Wesentliche Beiträge zur Vermeidung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten bzw. im Rahmen der Genehmigungsverfahren festzulegenden Lärmschutzmaßnahmen. Auf der Ebene der Bauleitplanung beschränkt sich dies auf die grundsätzliche Anordnung der Gebäude und der Stellplätze auf dem Grundstück und die Abschirmung bzw. Abstandsflächen zu schutzwürdigen Bauungen. Ein schalltechnisches Gutachten wird die Situation entsprechend erläutern.

c) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Nachnutzung einer weitgehend vorgeprägten und teilweise versiegelten Fläche vermeidet Eingriffe an anderer Stelle. Festsetzungen zu ersten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden durch den Erhalt und die Anlage von öffentlichen Grünflächen und auf externen Ausgleichsflächen getroffen. Dabei handelt es sich für die betroffenen Vögel und die Zauneidechse um sogen. CEF-Maßnahmen, die auf drei nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen verortet werden.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollen auch Bau- und Erschließungsmaßnahmen vorzugsweise außerhalb der Brut- und Setzzeiten (1. April – 15. Juli) erfolgen bzw. Kontrollen auf Nester und Wochenstuben und anderer Habitatstrukturen im Bereich von Gehölzen auch im Umfeld des Plangebiets vorgenommen werden. Es ist darauf zu achten, dass nach § 39 BNatSchG Baumfäll- und Rodungsmaßnahmen auf der Fläche zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten sind.

d) Schutzgut Boden

Wesentliche Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahme ist die Nachnutzung einer bereits fast durch den Menschen vorgeprägten Fläche. Die natürliche Bodenstruktur ist kaum mehr vorhanden.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs.1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung

von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit

Ergänzend sollten im Rahmen der Bautätigkeiten u. a. die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) sowie die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zur Anwendung kommen. Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatratzen zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Im Bereich von Parkplätzen o. ä. sollte auf eine Vollversiegelung verzichtet werden und eher auf wasserdurchlässige Materialien zu gegriffen werden (Schotterrasen, Rasengittersteine etc.), um einige Bodenfunktion eingeschränkt erhalten zu können.

e) Schutzgut Wasser

Durch Nutzung eines vorgeprägten Standorts werden Eingriffe an anderer Stelle vermieden. Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, ggf. durch unterirdische Rigolen. Eine Versickerung vor Ort ist möglich.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Die Beibehaltung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur vermeidet einen Eingriff an anderer Stelle. Jedoch ist durch die höhere Versiegelung und einem vermehrten Verkehrsaufkommen eine lokale Verschlechterung auch des Mikroklimas anzunehmen.

g) Schutzgut Landschaft

Durch die Planung im durch den Menschen vorgeprägten Außenbereich werden Beeinträchtigungen an anderer Stelle im Außenbereich vermieden. Jedoch geht durch das veränderte Erscheinungsbild aufgrund der größeren Bebauung das Landschaftsbild mit einer gewissen Freizeitfunktion verloren.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Die Entwicklung des Agrarstandortes sichert die Versorgung der Landwirtschaft und schafft zusätzlich Arbeitsplätze.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Nach den Zielen des Bebauungsplans – die bauplanungsrechtliche Vorbereitung zur Errichtung eines Agrarstandortes– bestehen keine Alternativstandorte innerhalb der Gemeinde. Standortalternativen haben sich nicht ergeben, da es sich bei der vorliegenden Planung um die Nachnutzung einer bereits durch den Menschen vorgeprägten Fläche handelt.

3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Agrarhandel". Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet nicht erfolgt. Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sind nicht Bestandteil der zulässigen Nutzung.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, Regionales Raumordnungsprogramm), städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan und rechtskräftiger Bebauungsplan) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), erfolgte eine Vor-Ort-Begehung.

Dabei wurde bei der Bewertung vordringlich auf die aktuellen Kartenwerke sowie die Gutachten, den rechtskräftigen Bebauungsplan und die Bestandserfassung vor Ort abgestellt.

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan hat das Ziel die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den neu einzurichtenden "Agrarhandel Wesendorf" westlich der Gemeinde Wesendorf als Grundzentrum zu schaffen. Der Agrarhandel – Standort soll als Lager- und Umschlagort landwirtschaftlicher Betriebsmittel, insbesondere Dünger, Saatgut und Futtermittel, sowie zur Lagerung und Aufbereitung von Pflanzkartoffeln dienen, um die hiesige Landwirtschaft mit einem breiten Angebot versorgen zu können.

Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan innerhalb des rd. 8,2 ha großen Planungsraumes für den baulich zu nutzenden Bereich ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit einer entsprechenden Zweckbestimmung in einer Größe von rd. 7,1 ha fest.

Die ehemalige Nutzung als "Offroad – Gelände" wird aufgeben. Die Wälle der ehemaligen Schießbahnen und die Fahrwege werden eingeebnet und für die zukünftige Nutzung durch Silos, Lagerhallen und sonstigen Gebäuden nutzbar gemacht. Daraus ergibt sich eine größere Versiegelung des Bodens.

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Das Plangebiet wird am Nordrand durch den Oesinger Weg begrenzt., der gleichzeitig auch als Verbindungsstraße zu dem nördlich gelegenen ehemaligen Munitionslager genutzt werden kann. Im Westen und Osten verläuft ein Brandschutzstreifen zwischen zukünftig bebautem Gelände und angrenzendem Wald. Im Norden kann der Brandschutztechnisch erforderliche Abstand über Grünflächen im Plangebiet und den nördlich angrenzenden Oesinger Weg gewährleistet werden. Gleichzeitig beinhaltet dieser Brandstreifen im Osten und Westen Großteils die notwendige Waldumwandlung. Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft im Westen über die gesamte Länge des Baugebiets eine 15 m breite Grünfläche, die als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft. Im Süden, parallel der L 284 verläuft, bis auf die Zu- und Ausfahrt des Geländes auf die gesamte Länge ein etwas unter 20 m breiter Grünstreifen, der als Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gewertet wird.

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 in den Sondergebieten und der Überschreitung bis zu 100 % durch Nebenanlagen und Stellplätze sind hier Versiegelungen auf insgesamt rd. 6,38 ha möglich.

Die Nachnutzung einer weitgehend vorgeprägten und teilweise versiegelten Fläche vermeidet Eingriffe an anderer Stelle. Festsetzungen zu ersten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden durch den Erhalt und die Anlage von öffentlichen Grünflächen und die Anlage von Nisthilfen für die Fledermäuse an den neu zu errichtenden Gebäuden, sowie auf zwei externen Ausgleichsflächen getroffen. Dabei handelt es sich für die betroffenen Vögel und die Zauneidechse um sogen. CEF-Maßnahmen, die auf drei nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen verortet werden.

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

3.3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Wesendorf: Landschaftsplan 1976
- Samtgemeinde Wesendorf: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
 - Fauna-Flora-Habitatrichtlinie - FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG
- Vogelschutzrichtlinie vom 2. April 1979, 79/409/EWG
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
 - Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)
- Baugrundvorerkundung und Geotechnischer Untersuchungsbericht zur Beurteilung für den Neubau "Agrarstandort", 29392 Wesendorf, Celler Str. 36,
- Gesellschaft für Grundbau und Umweltrecht mbH, Braunschweig, Dipl.-Ing. G. Leifheit, Bericht: 11500/2021
- Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Agrarhandel an der L 284 in Wesendorf, Ingenieurgemeinschaft Dr. – Ing. Schubert, Hannover, Januar 2021
 - Entwurf: Umweltbericht, Fassung für den Vorentwurf des B – Planes "Agrarzentrum Wesendorf", aufgestellt durch PINK (Planungsbüro für integrativen Naturschutz und Kommunikation), M.Sc. Victor Reinhold, Hankensbüttel, Februar 2021

4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung"²³⁾ (herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag) angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

- Zitatbeginn

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.***

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

- Lebensraumfunktion der Biotoptypen
- Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
- Natürlichkeit der Biotoptypen

Schutzgut Boden

- Natürlichkeit des Bodens

Schutzgut Wasser

- Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen

Schutzgut Klima/ Luft

- Filterleistung der Biotoptypen
- klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet

²³⁾ Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Schutzgut Landschaftsbild

- Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig darzustellen und textlich zu begründen.

▪ Zitatende

Für den zu ermittelnden Ist - Zustand wurde der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Planung gegenübergestellt.

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Bio-toptypen	Fläche [ha]	Wert faktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wert faktor	Flächenwert
Sondergebiet 4,73 davon:				Sonstiges Sondergebiet "Agrarhandel" (0,8) mit Überschreitung Nebenanlagen (1,0)			
- Versiegelung (X)				Anpflanzfestsetzung Gehölze davon:	6,38	0	0
0,20	0,20	0	0	- Sonstiger Gehölzbest. (HPS)			
- Offenboden (TF)				- Fläche zum Schutz von (HPS)	0,28	3	0,84
4,77	4,77	1	4,77	Anpflanzfestsetzung wildkrautreicher Landschaftsrasen RR (RSM)	0,51	3	1,53
Anpflanzfestsetzung Gehölze davon:					0,76	3	2,28
- Sonstiger Gehölzbest. (HPS)	1,73	3	5,19	Straßenverkehrsfläche (X)	0,03	0	0
- Kiefern trockener Böden(WZK)	0,34	2	0,68				
- Fläche zum Schutz von (HPS)	0,46	3	1,38	Summe:	7,93		4,65
Straßenverkehrsfläche (X)	0,43	0	0	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand) 4,65			
Summe:	7,93		12,02	Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand) 12,02			

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 7.37

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Dabei werden die Flächen, die planfeststellungsersetzend sind, gesondert ausgewiesen. Da in dem vorliegenden Fall die Landesstraße L286 eine Aufweitung nach Norden um 150 m² erhält, ansonsten werden im gesamten Straßenkörper (mit Radweg, Baumbestand, Rasenflächen etc.) keine Veränderungen vorgenommen. Daher wird die Straßenverkehrsfläche als diese in der Tabelle aufgeführt und nicht weiter aufgeschlüsselt:

Straßenverkehrsfläche: L 284, Celler Straße Ist-Zustand (Fläche insg. 0.240 ha)				Straßenverkehrsfläche: L 284, Celler Straße Soll-Zustand (Fläche ca. 0.240 ha)			
Versiegelte Fläche (OVS, OVW)	0,23	0	0	Versiegelte Fläche (OVS, OVW)	0,31	0	0
Scher- und Trittrassen (GR)	0,02	1	0,02				
Sonstiger Gehölzbest. (HPS)	0,06	3	0,18				
Summe:	0,31		0,20	Summe:	0,31		0
Flächenwert, insgesamt vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			0,20	Flächenwert, insgesamt nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			0
Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand:				- 0,20 Werteinheiten			

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Durch die geplante Erweiterung der Straßenverkehrsfläche entsteht ein **Defizit von 0,20 Wertfaktoren**. Zusammen mit dem Plangebiet, dass selber ein Defizit von **7.37 Wertfaktoren** erzeugt, entsteht ein planerisches Gesamtdefizit von **7.57 Wertfaktoren**.

Zur Abdeckung dieses Ausgleichsflächenbedarfs, der nur teilweise im Plangebiet erfolgen kann, wird für die nicht im Plangebiet zu erbringende Kompensation, eine externe Ausgleichsfläche herangezogen.

Zur Abdeckung dieses Ausgleichsflächenbedarfs stehen dem Vorhabenträger in der Gemarkung Oerrel, Flur 3, Flurstück 91/1 eine landwirtschaftliche Fläche mit Grünlandeinsaat zur Verfügung. Hier sollen auf 3,78 ha ein mesophiles Grünland angelegt werden.

Die Fläche ist als mesophiles Grünland zu gestalten, durch eine Wieseneinsaat (zum Beispiel eine auf den Standort und die Nutzung angepasste Regiosaatgutmischung, Grundmischung 70 % Gräser, 30 % Kräuter & Leguminosen) zu ergänzen und extensiv zu pflegen.

Das Grünland darf maximal 2-mal jährlich gemäht werden. Der erste Schnitt soll frühestens ab dem 15.7. des Jahres, der zweite Schnitt zwischen dem 20.9. und 1.10. erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Eine Düngung sowie Ausbringung von Gülle, Jauche oder Gärresten ebenso wie das Schleppen oder Walzen sind nicht zulässig. Eine Erneuerung der Grasnarbe durch Umbruch ist nicht zulässig; zulässig ist das Einebnen von Fahrspuren und Wildschäden. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, mit Ausnahme der horstweisen Bekämpfung von sog. "Problemkräutern", wenn andere Methoden nachweislich zu keinem Erfolg geführt haben. Zur Pflege und Gewährleistung der Entwicklung sind durch Anflug eingebrachte Gehölzsämlinge regelmäßig zu entfernen.

Alternativ kann ab dem 15.7. des Jahres auch eine Beweidung mit einer Beweidungsdichte von mindestens 0,6 und höchstens 2 raufutterfressenden Großvieheinheiten (RGV) je Hektar Hauptfutterfläche erfolgen. Eine Großvieheinheit entspricht dabei ca. 500 kg Lebendgewicht. Von der unzulässigen Düngung ist die natürliche beweidungsbedingte Düngung aufgrund der Exkremente der eingesetzten Weidetiere ist hiervon ausgenommen.

Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen, insbesondere durch Maßnahmen zur Absenkung des Grundwasserstandes und durch die Neuanlage von Gräben oder Drainagen, sind nicht zulässig.

Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- fak- tor	Flächen-wert	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flä- chen- wert
Ist-Zustand					Planung				
Landwirtschaftliche Fläche, Grünlandeinsaat	GA	3,78	1	3,78	Mesophiles Grünland	GMF	3,78	3	11,34
				3,78					11,34
Flächenwert Ist-Zustand									3,78
Flächenwert Planung									11,34
Aufwertung / Werteinheiten der externen Ausgleichsfläche									+ 7,56

Auf dem Flurstück 91/1, Flur 3, der Gemarkung Oerrel innerhalb der Gesamtfläche von ca. 6,69 ha erfolgt auf der Teilfläche von 3,78 ha eine Aufwertung um 2 Wertstufen um

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

7,56 Wertfaktoren. Damit werden die Eingriffe im Bereich des Bebauungsplanes "Agrarhandel Wesendorf" durch die Anlage eines mesophilen Grünlandes ausgeglichen.

Damit sind die Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund von Teilausgleichsflächen im Plangebiet und der externen Ausgleichsfläche kompensiert. Die Kompensation wird somit erbracht. Der Investor wird im Rahmen den städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde die Maßnahmen sichern.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass es gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Darüber hinaus gilt der § 44 BNatSchG (Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) unbenommen.

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- und Setzzeit vorgesehen. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist bei der Realisierung der Planung zu beachten.

5.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen ergeben sich wie folgt:

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Sonstiges Sondergebiet (SO)	6,38 ha	77,43%
Straßenverkehrsflächen	0,34 ha	4,12%
Private Grünflächen, ggf. mit Zweckbestimmung	0,88 ha	10,68%
Öffentliche Grünflächen, ggf. mit Zweckbestimmung	0,64 ha	7,77%
Gesamt	8,24 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig**, gibt mit der Stellungnahme vom 24.03.2021 folgende Hinweise:

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

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Im Planbereich sind Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderung an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten eines Investors. Für diese Änderung bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat.

Wir beantragen, die Planungen so zu verändern, dass die betroffenen TK-Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können, alternativ dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung ihrer TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.

Mit Stellungnahme vom 15.04.2021 teilt die **LSW Netz GmbH & Co. KG, Wolfsburg** folgendes mit:

Im Plangebiet verläuft zum bestehenden Gebäude derzeit ein 0,4 kV-Hausanschluss, der zu beachten ist und ggf. vor Beginn der Maßnahmen stillgelegt werden kann. Unmittelbar an die südliche Grenze des Plangebiets angrenzend verläuft ein 20 kV-Kabel, eine 20 kV-Freileitung und ein 0,4 kV-Kabel der LandE GmbH, die durch die LSW Netz GmbH & Co. KG betrieben werden. Diese müssen bei den Maßnahmen besonders beachtet werden.

Für die Versorgung des Gebiets sind Leistungsbedarfe frühzeitig der LSW Netz GmbH & Co. KG mitzuteilen, da in Abhängigkeit hiervon Änderungen an unseren Versorgungsanlagen notwendig werden können.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 30.03.2021 bis zum 16.04.2021 durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 16.03.2021 zur Stellungnahme bis zum 20.04.2021 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden abgewogen und als Hinweise in die Begründung aufgenommen. Aufgrund einer weiteren Ausarbeitung der Planung wurden neue öffentliche Grünflächen für die Versickerung und für einen Löschwasserteich in die Planfestsetzungen übernommen. Durch die neu entstehenden Randbegrünungen des Plangebietes konnten die extern gelegeneren Brandschutz- und Waldschutzstreifen noch einmal reduziert werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

- Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 22.06.2021 bis zum 23.07.2021 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öf-

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

fentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.06.2021 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise führten zu einer Aufnahme als Hinweise in die Begründung und zu Ergänzungen bereits vorher aufgenommener Hinweise.

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

8.0 Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

8.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan ist aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (Stand 40. Änderung) entwickelt. Der Bebauungsplan hat das Ziel, ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Agrarhandel und Dienstleistungen" zu entwickeln. Dafür wird der seit dem Jahr 2010 rechtskräftige Bebauungsplan " Offroadpark Südheide" überplant. Die Fläche von ca.7,1 ha ist bereits als Sonderbaufläche (S) ausgewiesen. Bisher war eine Versiegelung von 0,2 ha möglich. Es wird die Zweckbestimmung von ehemals "Offroadanlage" in "Agrarhandel und Dienstleistungen" geändert. Hier soll als neuer Standort für die ortsansässige Landwirtschaft, ein modernes Agrarzentrum der Raiffeisen Waren GmbH entstehen.

Gleichzeitig mit der Überplanung der Bauflächen wird auch die Umgestaltung im Ein- und Ausfahrtbereich der L 284 geregelt. Ein- und Ausfahrt müssen einem veränderten Verkehrsaufkommen, insbesondere landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge, angepasst werden. Gleichzeitig soll auf der südlichen Seite ein straßenbegleitender Fahrradweg gebaut werden. Im Zuge des Bebauungsplanes macht die Gemeinde von § 38 Abs. 3 NStrG Gebrauch und ersetzt die Planaufstellung mit vorliegendem Bebauungsplan (planfeststellungsersetzender Bebauungsplan).

Einen Standortvorteil bietet die Lage im Außenbereich, westlich der Ortslage von Wesendorf mit direktem Anschluss an die Landstraße L 284 und mit günstiger Lage nahe der Bundesstraße B4. Der Ziel- und Quellverkehr wird über diese beiden Hauptverkehrsstraßen verlaufen.

Es handelt sich um ein bereits in Anspruch genommenes Gebiet, dessen Überplanung den Grundsätzen des Baugesetzbuchs gem. § 1a Abs. 2 BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) entspricht, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und im vorliegenden Fall insbesondere die Möglichkeiten der Weiternutzung von Flächen in Betracht zu ziehen ist.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde, eine vertiefende Untersuchung des Plangebietes durch einen Artenschutzgutachter erstellt ²⁴⁾, da alle als noch zu erhalten fest-

²⁴⁾ Entwurf: Umweltbericht, Fassung für den Vorentwurf des B-Planes "Agrarzentrum Wesendorf", aufgestellt durch PINK (Planungsbüro für integrativen Naturschutz und Kommunikation), M. Sc. Victor Reinhold, Hankensbüttel, Februar

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

gesetzten Gehölze auf den Wällen zwischen den Schießständen und den Trainingsbahnen entfernt werden, um mit der Einebnung des Geländes eine flächige Nutzung zu ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan "Agrarhandel Wesendorf" wird auf einer Fläche von ca. 6,38 ha ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Agrarhandel und Dienstleistungen" und einer Grundflächenzahl von 0,8 mit Überschreitung durch Nebenanlagen und Stellplätze bis 1,0 festgesetzt. Damit wird eine Neuversiegelung von rd. 6,18 ha planerisch vorbereitet. Es werden keine Flächen für die Bebauung neu in Anspruch genommen, die Erweiterungsflächen für den Straßenbereich greifen in die Flächen des Bebauungsplans ein. Erstmals wird die Straßenverkehrsfläche im Bestand (rd. 0,23 ha) und mit der Erweiterung um die Aufweitung von rd. 0,08 ha entlang der Zufahrt im Norden mit aufgenommen. Damit werden rd. 0,08 ha Straßenbankett und Gehölze neu erfasst. Naturnahe oder bedingt naturnahe Flächen werden bei dem Straßenbankett nicht in Anspruch genommen.

Die privaten Grünflächen sind überlagert mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf rd. 0,51 ha und über 0,19 ha und 0,09 ha überlagert mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern.

Nicht unerwähnt soll der im Osten und Westen außerhalb des Plangebietes erforderlich werdende Waldausgleich bleiben, der zur Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes aber auch zur Erfüllung des Brandschutzes als notwendiger Abstand zwischen geplanter Bebauung und dem Wald (Kiefernforst) wird. Eine Regelung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, die Waldausgleichsflächen liegen auf den nördlich gelegenen Flächen, auf dem Flurstück 4/5, Flur 1 Gemarkung Wesendorf, die auch für die CEF-Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) für die Zauneidechse herangezogen werden. Gleichzeitig werden diese Flächen als Ausgleich für den Verlust der Jagdgebiete der Fledermäuse herangezogen.

Auch für entfallenden Habitate für die 32 Vogelarten im Plangebiet sind als CEF-Maßnahmen für jede Art Nisthilfen im Verhältnis 1:2 auf den Flurstücken 5/11 und 5/12, Flur 1 der Gemarkung Wesendorf einzurichten. Hierzu werden im nördlich angrenzenden Wald der Gemeinde an alten Bäumen die 74 Nisthilfen entsprechend den Arten- und Brutgildenanforderungen ausgebracht.

Diese wird der aktuellen Planung gegenübergestellt. Durch die Intensivierung der Nutzung handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Nachverdichtung.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange/ 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 Regionalverbandes Großraum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und es fand eine Gegenüberstellung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser erheblich beeinträchtigt werden und durch geeignete Kompensationsmaßnah-

men im Plangebiet die Anlage von wildkrautreichen Raseneinsaaten in den Grünbereichen und über den Erhalt der Bäume und Sträucher im Süden und Westen des Plangebietes und auf einer externen Ausgleichsfläche, in der Gemarkung Oerrel, Flur 3, Flurstück 91/1 eine landwirtschaftliche Fläche mit Grünlandeinsaat zur Verfügung. Hier sollen auf 3,78 ha ein mesophiles Grünland angelegt werden. ausgeglichen werden. Der externe Ausgleich wird über einen privaten Vertrag mit dem Landwirt und den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Parallel zum Bebauungsplan wird ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet. Die Kartierungen erbrachten einige wenige Nachweise der Zauneidechse *Lacerta agilis*. Die Zauneidechse steht nach Anhang IV der FFH-Verordnung unter Schutz. Ihr Erhaltungszustand ist in Deutschland unzureichend; in Niedersachsen steht sie in der Roten Liste auf Stufe 3 ("gefährdet").

Von den Verboten des besonderen und strengen Artenschutzes sind nach § 45 BNatSchG im Einzelfall Ausnahmen möglich, unter anderem zur Abwendung erheblicher wirtschaftlicher Schäden. Weiterhin sind von den Verboten gemäß § 45 Ausnahmen nur möglich, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtert. Sind FFH-Arten wie die Zauneidechse betroffen, liegt bei Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder der Tötung und Verletzung der Tiere kein Verstoß vor, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Stätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Es werden CEF-Maßnahmen sogen. Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion durchgeführt. Für CEF-Maßnahmen sind auf dem Gelände keine geeigneten Flächen vorhanden. Daher erfolgt die Umsetzung der CEF-Maßnahmen auf den nördlich gelegenen Flächen, auf dem Flurstück 4/5, Flur 1 Gemarkung Wesendorf, die für den Waldausgleich herangezogen werden. Hier soll durch Aufforstungsmaßnahmen den Ausgleich für die außerhalb des Plangebietes erforderliche Waldumwandlung geschaffen werden. Durch die Integration und Entwicklung von Waldlichtungen und lockeren strukturierten Bereichen durch die Ansaat von Pfeifengras, Drahtschmiele und Land-Reitgras auf einer Teilfläche und Rohbodenbereichen für die Eiablage auf 800 m² können Habitatflächen in ausreichender Größe etabliert werden. Zusätzlich sind auf der Fläche mind. 3 Tothölzer (Baumstubben) und mind. 2 Lesesteinhaufen als Habitat für Eidechsen anzulegen. Die direkte Räumliche Nähe der Flächen macht sie für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen darüber hinaus besonders geeignet.

Gleichzeitig werden diese Flächen als Ausgleich für den Verlust der Jagdgebiete der Fledermäuse herangezogen. Innerhalb der für die Waldumwandlung vorgesehenen Fläche wird durch die Anlage entsprechender Strukturen (z. B. durch Gehölzpflanzungen oder Anlage strukturreicher sowie offener Bereiche) Synergien mit den zu schaffenden Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse erzeugt, so dass diese Flächen auch als Ausgleichsmaßnahme für die Fledermäuse herangezogen werden

Auch für entfallenden Habitate für die 32 Vogelarten im Plangebiet sind als CEF-Maßnahmen für jede Art Nisthilfen im Verhältnis 1:2 auf den Flurstücken 5/11 und 5/12, Flur 1 der Gemarkung Wesendorf einzurichten. Hierzu werden im nördlich angrenzenden Wald der Gemeinde an alten Bäumen die 74 Nisthilfen entsprechend den Arten- und Brutgildenanforderungen ausgebracht. Es sind 20 Nisthilfen für Baumbrüter, 14 für Buschbrüter, 6 für Bodenbrüter, 22 für Höhlenbrüter, 6 für Gebäudebrüter und 2 für Freibrüter einzurichten. Ersatzweise können für die Brutgilden für die Nisthilfen nur schwer einzurichten sind Ersatzstrukturen (z. B. Hecke für Buschbrüter) angelegt werden.

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Ausbringung der Kästen erfolgt in Abstimmung durch das zuständige Forstamt in Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter oder der Unteren Naturschutzbehörde vor Ort. Die Pflege und Unterhaltung der Kästen erfolgt durch die die Raiffeisen Waren GmbH, das Monitoring erfolgt durch die Gemeinde und/oder das zuständige Forstamt.

Im Plangebiet wird zum Schutz der Fledermäuse geregelt, dass Außenbeleuchtungen ausschließlich Leuchtmittel mit Leuchtdioden vom Typ „warmweiß“ zulässig sind (zur Reduktion der Anlockung von Nachtinsekten). Auch sind in den neu geplanten Gebäuden vorbeugend integrierte Fledermauskästen ca. 5 – 8 Stück gem. Artenschutzgutachten zu installieren

Die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie naturschutzfachliche Belange, Belange der Belastung des Bodens durch potentielle Kontaminationen durch die Offroadanlage sowie durch Rüstungsalasten 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 Nachnutzung einer bereits durch den Menschen vorgeprägten Fläche handelt. Ein Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe erfolgt teilweise im Plangebiet und teilweise auf dem auf zwei extern gelegenen landwirtschaftlichen Flächen, von denen sich eine bereits im Besitz des Investors befindet, die andere Fläche vertraglich gesichert wird, die Gemeinde sichert die Umsetzung auf den Flächen über einen städtebaulichen Vertrag ab.

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

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Wesendorf schließt zur Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger ab. Dieser regelt insbesondere die Erschließung und die erforderlichen Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Waldausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in den Waldbestand im Osten und Westen des Plangebietes. Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde sind nicht erforderlich.

Die Gemeinde wird lediglich den Straßenanschluss der Zufahrt an die Landesstraße im ausgebauten Zustand übernehmen. Die Unterhaltung wird aber über eine vertragliche Regelung beim Unternehmen liegen.

Samtgemeinde Wesendorf, Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 22.06.2021 bis zum 23.07.2021 öffentlich ausgelegen.

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

Wesendorf, den

.....

(Bürgermeister)

Anm.: Die in der Begründung zitierten Gutachten können zur direkten Einsichtnahme angefordert werden.

ANLAGEN

Anlage 1 Kompensationsmaßnahme Flurstück 91/1, Flur 3, Gemarkung Oerrel

Anlage 2 CEF-Maßnahme Flurstück 4/5, Flur 1, Gemarkung Wesendorf

Anlage 3 CEF-Maßnahme Flurstück 5/11 und Flurstück 5/12 Flur 1, Gemarkung Wesendorf



Bebauungsplan
Agrarhandel Wesendorf

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© (2019)



Anlage 1 zur Begründung



Auf dem Flurstück 91/1, Flur 3, der Gemarkung Oerrel erfolgt innerhalb der Gesamtfläche von ca. 6,69 ha auf einer Teilfläche von 3,78 ha eine Kompensationsmaßnahme.

Auf der landwirtschaftlichen genutzten Fläche (Grünlandeinsaat) von rd. 3,78 ha ist in Oerrel ein mesophiles Grünland zu entwickeln.

Die Fläche ist als mesophiles Grünland zu gestalten, durch eine Wieseneinsaat (zum Beispiel eine auf den Standort und die Nutzung angepasste Regiosaatgutmischung, Grundmischung 70 % Gräser, 30 % Kräuter & Leguminosen) zu ergänzen und extensiv zu pflegen.

Das Grünland darf maximal 2-mal jährlich gemäht werden. Der erste Schnitt soll frühestens ab dem 15.7. des Jahres, der zweite Schnitt zwischen dem 20.9. und 1.10. erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Eine Düngung sowie Ausbringung von Gülle, Jauche oder Gärresten ebenso wie das Schleppen oder Walzen sind nicht zulässig. Eine Erneuerung der Grasnarbe durch Umbruch ist nicht zulässig; zulässig ist das Einebnen von Fahrspuren und Wildschäden. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, mit Ausnahme der horstweisen Bekämpfung von sog. "Problemkräutern", wenn andere Methoden nachweislich zu keinem Erfolg geführt haben. Zur Pflege und Gewährleistung der Entwicklung sind durch Anflug eingebrachte Gehölzsämlinge regelmäßig zu entfernen. Alternativ kann ab dem 15.7. des Jahres auch eine Beweidung mit einer Beweidungsdichte von mindestens 0,6 und höchstens 2 raufutterfressenden Großvieheinheiten (RGV) je Hektar Hauptfutterfläche erfolgen. Eine Großvieheinheit entspricht dabei ca. 500 kg Lebendgewicht. Von der unzulässigen Düngung ist die natürliche beweidungsbedingte Düngung aufgrund der Exkremente der eingesetzten Weidetiere ist hiervon ausgenommen.

Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen, insbesondere durch Maßnahmen zur Absenkung des Grundwasserstandes und durch die Neuanlage von Gräben oder Drainagen, sind nicht zulässig.

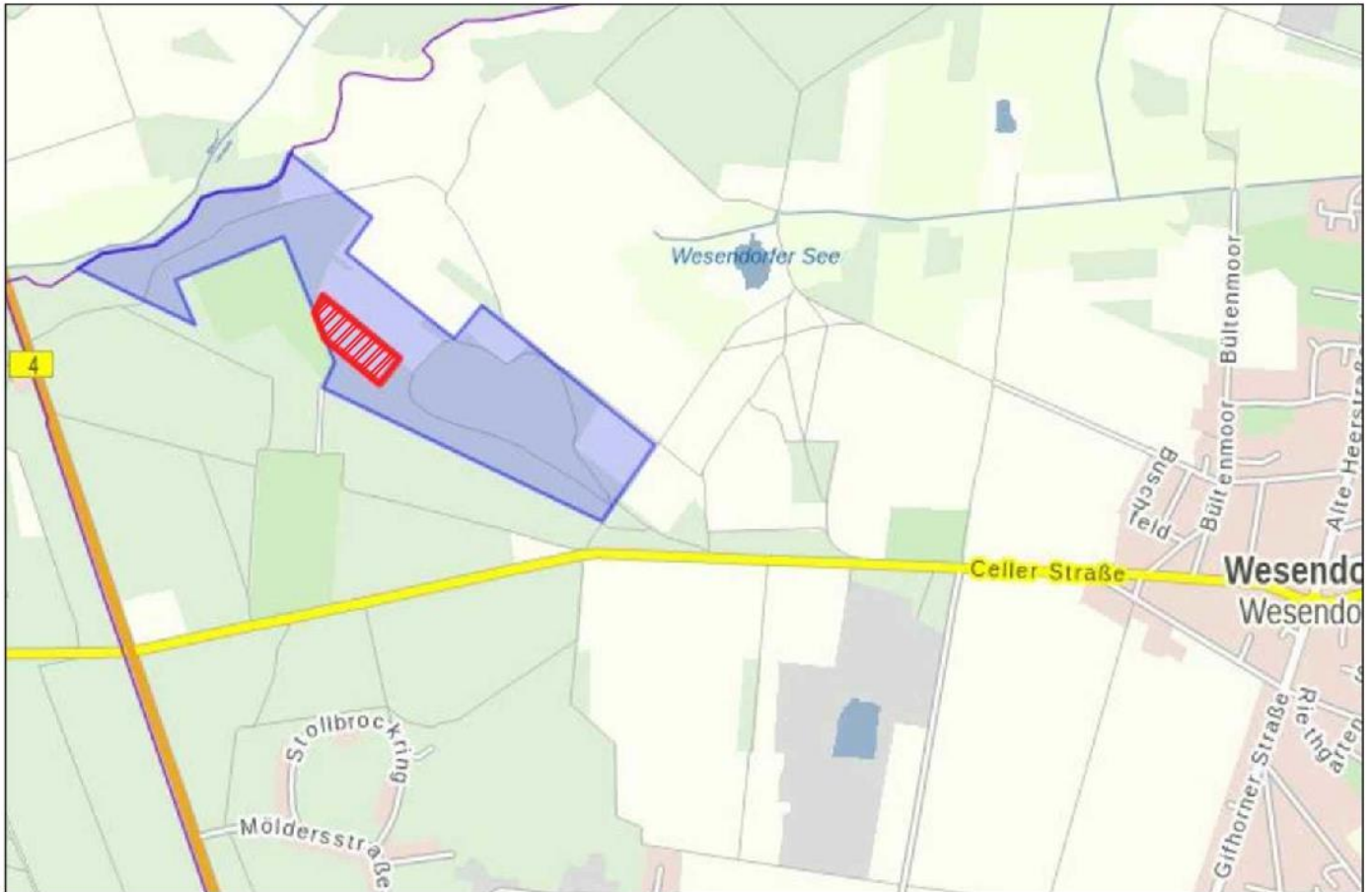
Damit ergibt sich für 3,78 ha auf dem Flurstück 91/1, Flur 3, eine Aufwertung von 7,56 Werteinheiten. Die Fläche wird als Ausgleich dem Bebauungsplan "Agrarhandel Wesendorf" zugeordnet. Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die der Bebauungsplan vorbereitet, sind damit ausgeglichen.



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© (2019)



Anlage 2 zur Begründung



Als CEF-Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) sind auf dem Flurstück 4/5, Flur 1 Gemarkung Wesendorf Habitate für die Eidechse innerhalb der Waldkompensationsfläche auf 800m² durch die Ansaat von Pfeifengras, Drahtschmiele und Land-Reitgras auf einer Teilfläche und Rohbodenbereichen für die Eiablage in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Pflege der kleinflächigen Habitatflächen, wie z.B. die turnusmäßige Mahd von unterschiedlichen Flächen, hat im Abstand von 1-3 Jahren zu erfolgen. Dabei ist auf Kleinflächigkeit von Maßnahmen und auf die geeigneten Mähgeräte (Freischneider und Balkenmäher statt Kreiselmäher) zu achten. Zur Pflege und Gewährleistung der Entwicklung sind durch Anflug eingebrachte Gehölzsämlinge regelmäßig zu entfernen, das Mähgut ist abzuräumen.

Zusätzlich sind auf der Fläche mind. 3 Tothölzer (Baumstubben) und mind. 2 Lesesteinhaufen als Habitat für Eidechsen anzulegen.

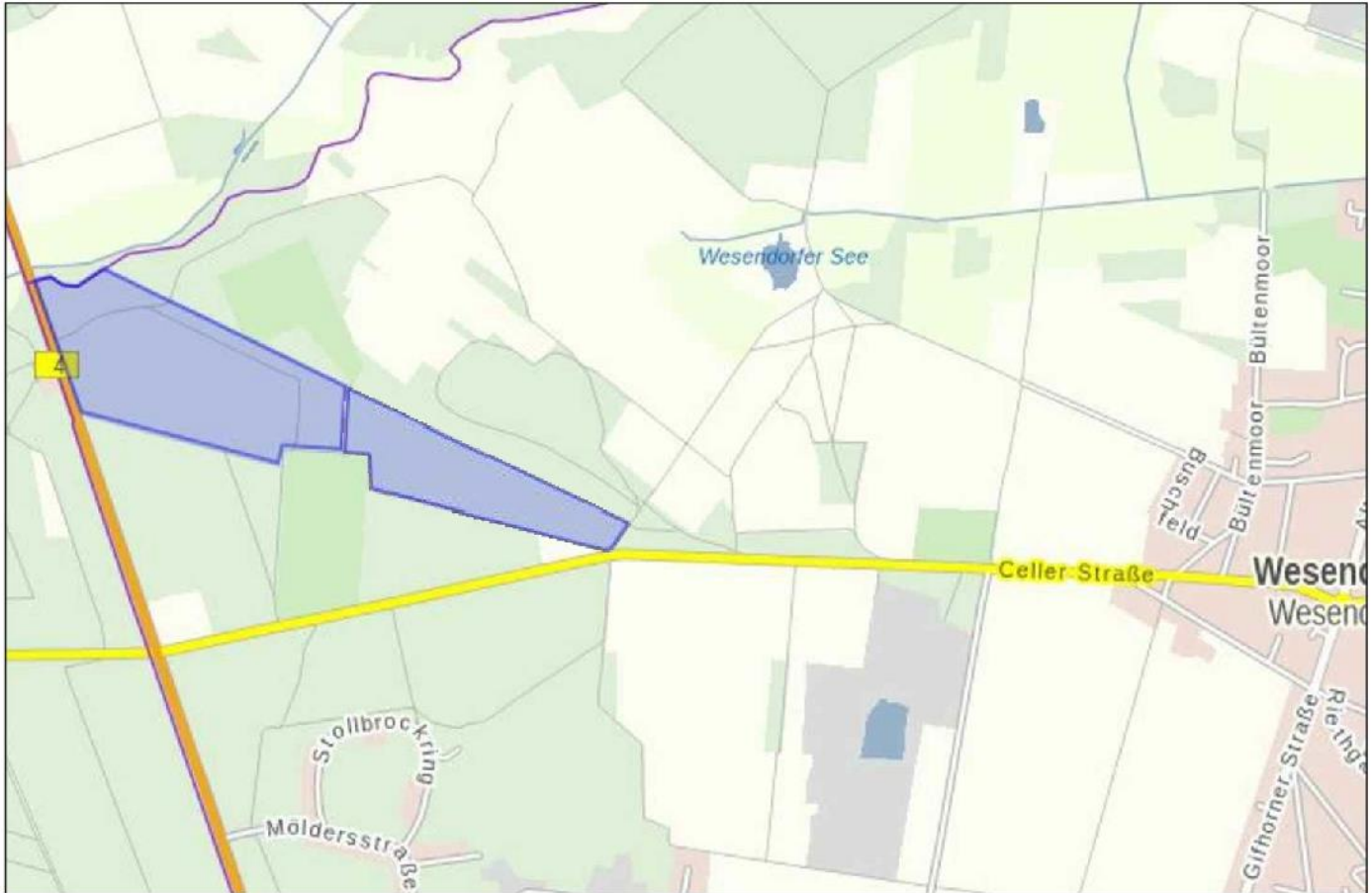
Gleichzeitig werden diese Flächen als Ausgleich für den Verlust der Jagdgebiete der Fledermäuse herangezogen. Innerhalb der für die Waldumwandlung vorgesehenen Fläche wird durch die Anlage entsprechender Strukturen (z. B. durch Gehölzpflanzungen oder Anlage strukturreicher sowie offener Bereiche) Synergien mit den zu schaffenden Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse erzeugt, so dass diese Flächen auch als Ausgleichsmaßnahme für die Fledermäuse herangezogen werden.



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© (2019)



Anlage 3 zur Begründung



Als CEF-Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) sind auf den Flurstücken 5/11 und 5/12, Flur 1 der Gemarkung Wesendorf Habitate für die 32 Vogelarten im Plangebiet des Bebauungsplanes Agrarhandel Wesendorf sind für jede Art Nisthilfen im Verhältnis 1:2 einzurichten. Hierzu werden im nördlich angrenzenden Wald der Gemeinde an alten Bäumen die 74 Nisthilfen entsprechend den Arten- und Brutgildenanforderungen ausgebracht. Es sind 20 Nisthilfen für Baumbrüter, 14 für Buschbrüter, 6 für Bodenbrüter, 22 für Höhlenbrüter, 6 für Gebäudebrüter und 2 für Freibrüter einzurichten. Ersatzweise können für die Brutgilden für die Nisthilfen nur schwer einzurichten sind Ersatzstrukturen (z. B. Hecke für Buschbrüter) angelegt werden.

Die Ausbringung der Kästen erfolgt in Abstimmung durch das zuständige Forstamt in Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter oder der Unteren Naturschutzbehörde vor Ort. Die Pflege und Unterhaltung der Kästen erfolgt durch die Raiffeisen Waren GmbH, das Monitoring erfolgt durch die Gemeinde und/oder das zuständige Forstamt.