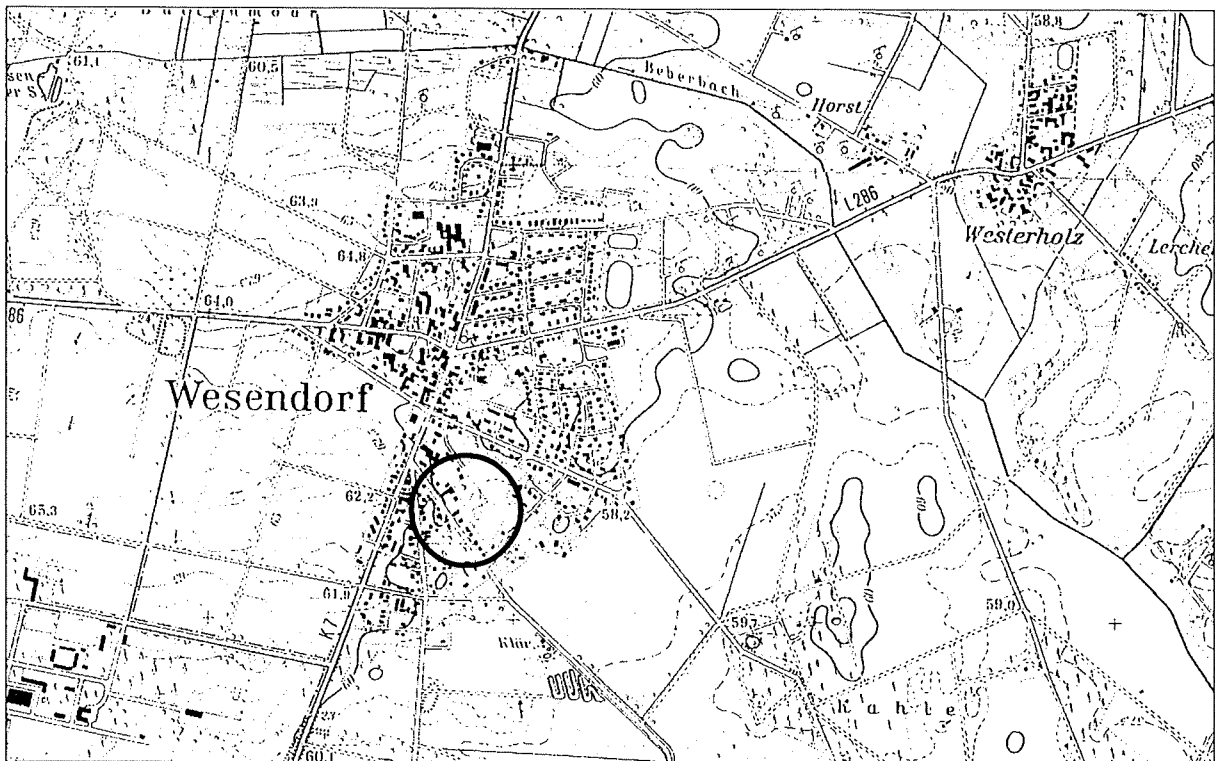



Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorenheim Eckernkamp"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000
3328 (1991), 3329 (1991), 3330 (1991), 3428 (1991), 3429 (1991), 3430 (1991)
Herausgeber: Niedersächsisches Landesverwaltungsamt – Landesvermessung.


Übersicht M 1 : 25.000

Stand: 10/ 2009
§§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

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

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

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	3
2.0 Planinhalt / Begründung	4
2.1 Baugebiete	4
2.2 Verkehrsflächen	5
2.3 Grünflächen	6
2.4 Ver- und Entsorgung	6
2.5 Immissionsschutz	6
3.0 Umweltbericht	8
3.1 Einleitung	8
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	8
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	9
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.	9
3.2.1 Schutzgüter	9
3.2.2 Entwicklungsprognose	13
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	13
3.2.4 Wechselwirkungen	14
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	15
3.3 Zusatzangaben	15
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	15
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	15
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16
4.0 Eingriffsbilanzierung	17
5.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	18
6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	19
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	20
8.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	20
8.1 Planungsziel	20
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung	20
9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	20
9.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen	20
10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	20
11.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen	21
12.0 Verfahrensvermerk	21
Anlage	22

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

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

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

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

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Die Fläche ist im RROP ¹⁾ als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt (Stand: Änderung 26a). Die Fläche des Plan Geltungsbereiches ist als Wohnbaufläche dargestellt. Da gem. § 3 (4) BauNVO auch Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen in Baugebieten gem. § 2, 4 bis 7 BauNVO zu den zulässigen Wohngebäuden gehören, ist der Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da es sich bei der Planung um ein konkretes Projekt handelt, wird der Plan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 (1) BauGB aufgestellt.

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

Seit mehreren Jahren bemüht sich die Samtgemeinde, einen geeigneten Standort für ein Alten- und Pflegeheim zu finden. Dabei waren bereits mehrere Standorte in Betracht gezogen worden, die sich jedoch nicht realisieren ließen.

Seit dem Frühjahr 2009 wurde der Standort zwischen Eckernkamp und Teichwiesenweg diskutiert, wobei die integrierte städtebauliche Lage mit gleichzeitiger Anbindung an die gemeindliche Grünanlage die Standortwahl positiv beeinflussten. Da gem. § 3 (4) BauNVO auch Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen in Baugebieten gem. §§ 2, 4 bis 7 BauNVO zu den zulässigen Wohngebäuden gehören, ist der Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

¹⁾ Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig (RROP) 2008

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Planung dient der Errichtung des ersten Alten- und Pflegeheims in der Samtgemeinde. Damit ergibt sich die Gelegenheit alten und pflegebedürftigen Menschen aus dem Samtgemeindegebiet einen Wohn- und/oder Pflegeplatz vor Ort anbieten zu können, ohne Aufgabe ihres sozialen Umfeldes. Geplant ist die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims mit 85 Betten.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt die Gemeinde damit besonders die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung gem. § 1 (6) Nr. 3 BauGB.

2.0 Planinhalt / Begründung

2.1 Baugebiete

- Alten- und Pflegeheim

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung als Alten- und Pflegeheim, welches auch in dem daraus im Bebauungsplan zu entwickelnden reinen oder allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Da die Festsetzungsmöglichkeiten bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht an die BauNVO gebunden sind, wird hier abweichend von der BauNVO die Art der Nutzung "Alten- und Pflegeheim" festgesetzt.

Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen und die Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans und den Vereinbarungen des Durchführungsvertrages wird gewährleistet, dass die besondere Art der Nutzung in der Planung verankert wird.

Im Plangebiet ist nordöstlich des künftigen Baukörpers der überwiegende Teil der Stellplätze vorgesehen (s. Vorhaben- und Erschließungsplan). Hier soll die Anlage der Personal- und Besucherstellplätze erfolgen, welche von der Hauptzufahrt zum Alten- und Pflegeheim erschlossen werden.

Darüber hinaus befinden sich weitere Personalstellplätze südöstlich des Hauptgebäudes, mit Zufahrt vom Eckernkamp. Für Fahrräder werden 6 Einstellplätze vorgesehen.

Die rückwärtige Feuerwehrezufahrt wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Um das geplante Alten- und Pflegeheim städtebaulich sinnvoll in die Umgebung zu integrieren, trifft der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl mit 0,4 und der zulässigen Höhe der Traufe und des Firstes.

Die Höhe ist durch die festgesetzte Traufhöhe von max. 7,80 m begrenzt, so dass optisch ein zweigeschossiges Gebäude mit einem großen Krüppelwalmdach entsteht, in das von der Fassade aufgehende Giebel einschneiden, die die ausreichende Belichtung der dahinterliegenden Zimmer sicherstellen. Innerhalb des Gebäudes können so

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

bis zu 3 Vollgeschosse entstehen, die jedoch nach außen hin nicht in Erscheinung treten.

Die Fristhöhe wird aufgrund der großen Gebäudetiefe auf 14,50 m Höhe begrenzt.

Diese Regelungen dienen der städtebaulichen Einpassung des Gebäudes in die Umgebung, insbesondere soll, mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung, eine übermäßige Dominanz vermieden werden. Zumal sich die Höhenfestsetzungen auf den der Anlage gegenüberliegenden Park beziehen, der auf tieferem Niveau als der Eckernkamp liegt.

Die Definition der durch die Hauptnutzung überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen.

Insgesamt ist die so definierte überbaubare Fläche einerseits ausreichend groß für das Vorhaben, andererseits ist gewährleistet, dass sich die späteren Gebäude in die Umgebung einfügen.

2.2 Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Haupteinschließung erfolgt vom Teichwiesenweg. Hierzu wird eine private Stichstraße vom Teichwiesenweg zum Grundstück des Alten- und Pflegeheims durch die Parkanlage geführt. Sie soll durch eine aufgelockerte Begrünung, die die bestehenden Sichtachsen berücksichtigt, in ein Gestaltungskonzept für die gesamte Parkanlage eingebunden werden. Auf dem Gelände des Alten- und Pflegeheims mündet sie in einen Kreisverkehr, der der direkten Zufahrt vor dem Eingangsbereich des Gebäudes dient, gleichzeitig aber auch an interne Erschließung (s. Vorhaben- und Erschließungsplan) anschließt, die einerseits die Stellplätze erschließen, andererseits eine untergeordnete Zweitzufahrt vom Eckernkamp ermöglichen, über die die wöchentliche An- und Ablieferung erfolgen soll (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht), die Erschließung ist folgendermaßen geplant:

- 2-mal pro Woche Anlieferung und Abholung der Flachwäsche, 7.7to Lkw
- 3-mal pro Woche Anlieferung Lebensmittel / Getränke, 7.5to Lkw
- 1-mal pro Woche Entsorgung Müll, normale Hausmüllwagen

Diese Fahrzeuge werden im Regelfall zwischen 7.30 Uhr und 12.00 Uhr werktags das Alten- und Pflegeheim anfahren.

Gleichzeitig dient der Stichweg (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge. Die Erschließung vom Teichwiesenweg wird als private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Anlieger" festgesetzt.

b) Stellplatzflächen

Im Nordosten des Hauptgebäudes werden 15 Besucherstellplätze vorgesehen. Davon ist ein Stellplatz für Behinderte (s. Vorhaben- und Erschließungsplan).

Weitere 5 Stellplätze befinden sich im Südwesten des Hauptgebäudes. Die Anzahl der Besucherstellplätze ist nach den Richtlinien für den Einstellplatzbedarf gem. NBauO § 47 Anlage II/ 11 Nr. 1.9 ermittelt worden. Zur Vermeidung von Belastungen der Anwohner durch den ruhenden Verkehr kann zudem entlang des Teichwiesen-

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

weges östlich der Erschließungsstraße für das Alten- und Pflegeheim ein Parkverbot eingerichtet werden.

Für Fahrräder werden nach der NBauO 6 Einstellplätze eingerichtet.

c) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Vom Eckernkamp sichert ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Zweitzufahrt zum Alten- und Pflegeheim. Diese wird als Anlieferzufahrt, als Zufahrt für die Müllabfuhr sowie als Rettungszufahrt zum Grundstück genutzt.

Westlich des künftigen Baukörpers knickt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ab, das für Rettungsfahrzeuge festgesetzt wird, um im Katastrophenfall auch die rückwärtigen Gebäudeteile erreichen zu können.

2.3 Grünflächen

Privat

Im Norden und im Osten des Plangeltungsbereichs sind entlang der angrenzenden Wohnbebauung private Grünflächen mit Anpflanzungsfestsetzungen für Neuanpflanzungen zur Eingrünung des Grundstückes bzw. als Abstandsgrün festgesetzt. Eine Teilfläche beinhaltet ein bestehendes Gehölz, das erhalten und in die Grünpflanzungen einbezogen werden soll.

2.4 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des geplanten Alten- und Pflegeheims erfolgt über das vorhandene Netz der Ver- und Entsorgung.

Das Abwasser wird in die Kläranlage Wesendorf geleitet. Das anfallende Oberflächenwasser wird über Rigolen auf dem Grundstück versickert.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn.

Die Zufahrt der Müllfahrzeuge erfolgt über den Eckernkamp, die Weiterfahrt erfolgt über den Kreisverkehr zum Teichwiesen-/ Fliederweg.

2.5 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der infolge der Nutzung zu erwartenden Geräuschemissionen in der Nachbarschaft wurde auf Grundlage der vorliegenden Planung ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Nr. 8000 626 846/209 SST137 vom 07.10.2009 – TÜV Nord).

Das Schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl die auftretenden Beurteilungspegel als auch die möglichen Geräuschspitzen die zulässigen Werte eines allgemeinen Wohngebietes unterschritten werden, sofern in der Nachtzeit auf eine Ein- und Ausfahrt über die Straße "Eckernkamp" verzichtet wird.

Dieser Verzicht, wobei es sich in erster Linie um An- und Abfahrten der Nachtschicht handeln dürfte, wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Bei der Beurteilung wurde dabei von folgenden Grundlagen ausgegangen:

Das Alten- und Pflegeheim soll über 85 Pflegeplätze und einen Absonderungsraum verfügen.

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Nach Angaben unseres Auftraggebers sollen ca. 60 Angestellte beschäftigt werden, die überwiegend verteilt auf drei Schichten arbeiten werden:

- 16 Angestellte von 6.30 bis 14.00 Uhr
- 10 Angestellte von 14.00 bis 21.00 Uhr
- 2 – 3 Angestellte von 21.00 bis 6.30 Uhr

Zur Abschätzung des betrieblichen Pkw-Verkehrs hat sich als Erfahrungswert herausgestellt, dass etwa jeder zweite Mitarbeiter mit dem Pkw zur Arbeit kommt, Zusätzlich ist der Besucherverkehr zu berücksichtigen. Das Schallgutachten geht für Besucher und Angestellte von täglich 60 Pkw aus.

Zweimal pro Woche wird die Wäsche abgeholt bzw. gebracht, dreimal kommt das Fahrzeug mit Lebensmitteln – jeweils vormittags. Einmal in der Woche erfolgt die Müllabfuhr. Insgesamt ist damit je Tag von bis zu 3 Lieferfahrzeugen auszugehen.

Für die Küche und innen liegende Räume werden Lüftungsanlagen über Dach installiert. Hier sind noch keine Leistungsdaten bekannt.

Die auf der Basis der oben aufgeführten Ausgangsdaten durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass an sämtlichen Immissionsorten beim Betrieb des Alten- und Pflegeheimes deutliche Richtwertunterschreitungen zu erwarten sind.

Am für die Tageszeit maßgeblichen (nächstgelegenen) Immissionsort IO 3 (Eckernkamp 25) beträgt die Unterschreitung 7 dB(A). Am für die Nachtzeit maßgeblichen Immissionsort IO 2 (Eckernkamp 25) beträgt die Unterschreitung 5 dB(A).

Der Zulässige Wert für Geräuschspitzen wird unterschritten, sofern keine nächtliche Nutzung des südlichen Parkplatzes erfolgt.

Sofern in der Nachtzeit auf eine Ein- und Ausfahrt über die Straße Eckernkamp verzichtet werden kann, ist aus schalltechnischer Sicht auch eine Einbahnregelung – am Tag – machbar.

Ebenfalls sind die Geräuschimmissionen infolge des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen zu ermitteln und zu beurteilen.

Der zu erwartende Beurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort IO 1 (Teichwiesenweg 1) stellt sich wie folgt dar:

zur Tageszeit 42 dB(A)
zur Nachtzeit 32 dB(A).

Weitergehende organisatorische Lärminderungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Das Plangebiet für das Alten- und Pflegeheim liegt innerhalb der bebauten Ortslage zwischen Eckernkamp und Teichwiesenweg.

Die Fläche beträgt rd. 0,58 ha.

Die Fläche ist bis vor kurzem in Teilen als Lagerfläche genutzt worden. Die restliche Fläche ist durch Extensivrasen geprägt und mit Einzelgehölzen bestanden.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein klassisches Hinterliegergrundstück, auf welchem in zweiter Reihe hinter einer Einfamilienhausbebauung ein Alten- und Pflegeheim auf einer Fläche von rd. 0,58 ha errichtet werden soll.

Für das Alten- und Pflegeheim (Hauptgebäude) sind rd. 0,42 ha mit Stellplätzen auf der Baufläche und rd. 0,08 ha als Anliegerstraße für die gesamte interne Erschließung vorgesehen.

Die Haupteerschließung soll vom Fliederweg bzw. Teichwiesenweg aus über die Parkanlage erfolgen.

Als Abstandsgrünfläche zu der angrenzenden Wohnbebauung werden auf rd. 0,08 ha privater Grünfläche Festsetzungen zum Erhalt sowie für neue Anpflanzungen von Gehölzen getroffen. Gleichzeitig können drei von vier vorhandenen Einzelbäumen sowie eine Gehölzgruppe in die Planung einbezogen und erhalten werden.

Die Flächenaufteilung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

- Baufläche Alten- und Pflegeheim: rd. 0,42 ha
- private Grünflächen
Diese teilen sich wie folgt auf:
 - Anpflanzungsfestsetzung rd. 0,05 ha
 - Erhaltungsfestsetzung rd. 0,03 ha
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Anlieger": rd. 0,08 ha

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ²⁾
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen ³⁾ ⁴⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁵⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ⁶⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf, des Landschaftsplan der Samtgemeinde und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft zugrunde gelegt und den Festsetzungen gegenübergestellt.

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

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

3.2.1 Schutzgüter

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als Bereich mit Bedeutung.

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

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

²⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

³⁾ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁴⁾ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

⁵⁾ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand:

Im Plangebiet handelt es sich auf rd. 0,22 ha um vegetationslose Fläche, rd. 0,05 ha Gehölzbestand, der andere Bereich wird z. Zt. als Extensivrasen (rd. 0,26 ha) genutzt. Des Weiteren werden ca. 0,02 ha Parkanlage und 0,03 ha Weg überplant.

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

Planung:

Der Bebauungsplan überplant rd. 0,42 ha als Baufläche "Alten- und Pflegeheim" sowie rd. 0,08 ha als Anliegerstraße. Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Baufläche "Alten- und Pflegeheim" gem. § 12 BauGB (rd. 0,42 ha). Innerhalb des Gebietes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Durch die Festsetzung wird unter Berücksichtigung der maximalen Überschreitung von 50 % gem. § 19 BauNVO eine Versiegelung von max. 0,25 ha planerisch vorbereitet.
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Anlieger" mit rd. 0,08 ha.
- Private Grünflächen mit rd. 0,05 ha zu erhaltende Gehölze und rd. 0,03 ha mit neu anzupflanzenden Gehölzen.
- Zusätzlich werden drei Einzelbäume als zu erhalten sowie 12 zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Prognose für die Umweltauswirkungen:

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden folgende Flächen entstehen:

- Siedlungsfläche mit einem Versiegelungsgrad von max. 60 %
- Gehölze, Wiesen mit Lebensraumfunktionen für Arten der halboffenen Landschafts- und Gehölzbrüter
- Straßenverkehrsfläche auf rd. 0,08 ha.

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

- Schutzgut Boden:

Bestand:

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

Die Fläche ist auf rd. 0,22 ha als vegetationslose Fläche sowie auf rd. 0,26 ha als Extensivrasen genutzt, rd. 0,05 ha sind Gehölzbestand, rd. 0,02 ha Parkanlage und rd. 0,03 ha Weg.

Die natürlichen Bodeneigenschaften sind im Bereich des Extensivrasens wenig beeinträchtigt. Im Bereich der vegetationslosen Fläche sind in vergangener Zeit Erdar-

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

beiten vorgenommen worden, in dem Zuge sind die natürlichen Bodeneigenschaften beeinträchtigt.

Planung:

Infolge der Festsetzungen werden auf rd. 0,33 ha neue Versiegelungen planerisch vorbereitet.

Gleichzeitig werden auf rd. 0,03 ha neue Gehölzpflanzungen vorgenommen sowie auf rd. 0,05 ha wird der vorhandene Gehölzbestand erhalten und bei Abgang mit standortgerechten Gehölzen nachgepflanzt. Die Freiflächen um das Alten- und Pflegeheim werden auf rd. 0,17 ha als Parkanlage angelegt.

Mit der Planung werden drei Einzelbäume erhalten, es werden 12 Bäume neu gepflanzt.

Prognose:

Der natürliche Boden ist nutzungsbedingt durch die Errichtung baulicher Anlagen durch mineralische Substrate zu ersetzen. Die natürlichen Funktionen und Werte werden dort durch die Versiegelungen und Nutzungen stark überprägt. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften des bisherigen Extensivrasens auf rd. 50 % der Bauflächen auf rd. 0,17 ha stark überformt, auf den Flächen, die bereits vegetationslos sind, auf rd. 50 % der Bauflächen auf rd. 0,17 ha als wenig beeinträchtigt bewertet. Die Fläche der Parkanlage wird durch die Umnutzung als Anliegerstraße stark überplant.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Beeinträchtigungen wird das Schutzgut insgesamt als mäßig beeinträchtigt gewertet.

- Schutzgut Wasser

Bestand:

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

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

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

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Rd. 50 m südlich vom Plangebiet befindet sich ein stehendes Gewässer (Teich) in der öffentlichen Grünanlage.

Planung:

In Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Versiegelung auf einer Fläche von rd. 0,33 ha sowie auf rd. 0,08 ha Grünflächen Gehölzpflanzungen wie –erhalt und auf rd. 0,17 ha die Anlage einer Parkanlage planerisch vorbereitet.

Prognose:

Durch die Planung werden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser für die Grundwassersituation und eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch Versiegelung auf rd. 0,33 ha durch Überbauung neu vorbereitet. Auf den nicht versiegelten Restflächen ist davon auszugehen, dass das Oberflächenwasser dem Natur-

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

haushalt zugeführt wird. Für die Oberflächengewässer entstehen keine Auswirkungen durch die Planung.

b) Schutzgut Mensch

Bestand:

Bei dem Schutzgut Mensch ist im wirksamen Plan von dem vorhandenen Zustand ausgegangen worden, d. h. es handelt sich um eine Grünfläche, die als unbebautes Hinterliegergrundstück ungenutzt ist und damit nicht der Erholung dient, wie die daran angrenzenden öffentlichen Grünflächen der innerörtlichen Parkanlage.

Planung:

Durch die Festsetzungen im Plan wird eine Randfläche herausgelöst. Neue Versiegelungen werden an einer Stelle, die durch die vorhandene Bebauung vorgeprägt ist, konzentriert zugelassen. Die bestehende Wohn- und Erholungssituation wird durch die verhältnismäßig kleine Teilfläche der Planung und dadurch, dass die Fläche selbst vorher keine Erholungsfunktion hatte, nicht weiter beeinträchtigt.

Prognose:

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

c) Schutzgut Klima/ Luft

Bestand:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um rd. 0,22 ha vegetationslose Fläche und eines rd. 0,26 ha großen innerörtlichen Hinterliegergrundstücks mit Extensivrasen sowie rd. 0,02 ha Parkanlage, die kleinklimatische Funktionen für den Ort übernehmen. Da sie relativ kleinflächig ist, hat sie geringe Auswirkungen als Kaltluftentstehungsgebiet. Das Schutzgut Klima und Luft ist von allgemeiner Bedeutung.

Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden neue Versiegelungen festgesetzt, durch die der Anteil der wärmeproduzierenden Oberflächen erhöht wird. Für den Anteil der versiegelten Flächen sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Für die unversiegelten Flächen werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

Prognose für die Umwelt:

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

d) Schutzgut Landschaft

Bestand:

Das Landschaftsbild ist aufgrund der zusammenhängenden innerörtlichen Grünflächen in dem Bereich als gering beeinträchtigt zu bewerten.

Planung:

Durch die Neuplanung des "Alten- und Pflegeheims" wird im Westen eine Hinterliegerbebauung ermöglicht, die gewisse Beeinträchtigungen in der Sichtachse erwarten lässt. Da jedoch die westlich des Plangebietes liegende straßenbegleitende Bebauung sichtbar ist und auf der anderen Straßenseite sich bereits Bebauung befindet, in

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

die sich das Gebäude im Volumen und in der Höhenentwicklung aufgrund der abfallenden Geländetopographie vom Eckernkamp integriert (Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung), werden die Veränderungen des Landschaftsbildes eher gering ausfallen.

Prognose:

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

e) Schutzgut Bau- und Kulturdenkmale

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

3.2.2 Entwicklungsprognose

Innerhalb der Änderungsbereiche wären bei Realisierung des Bebauungsplans für die zu versiegelnde Fläche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Für das Schutzgut Boden werden auf der gesamten Plangebietsfläche durch die vollflächige Aufschüttung eine erhebliche Auswirkungen eintreten.

Gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand wird der Anteil der Flächen, die versiegelt werden können, erhöht.

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

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind die Auswirkungen der neuen Planung auf den Flächen der festgesetzten Versiegelung zu erwarten.

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

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Verminderung:

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

Das Vorhaben muss in einer innerörtlich integrierten Lage liegen, um eine gute Erreichbarkeit für die Angehörigen und auch für die Angestellten zu Fuß, mit dem Fahrrad oder über ÖPNV zu ermöglichen. Dadurch werden weite Fahrten mit dem Pkw vermieden, was zur Reduzierung der Abgasbelastung führt.

Des Weiteren wurde eine innerörtliche Baufläche gewählt, die bereits durch Erdbebewegungen vorgeprägt ist und auf der ein Großteil (bis auf einen Baum und rd. 0,02 ha Gehölze) des Baum- und Gehölzbestandes in das Konzept integriert werden kann.

Eine Vermeidung ist nicht möglich, da die Samtgemeinde dringend eine Altenpflegeeinrichtung benötigt.

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

b) Bodenschutz und Grundwasser

Die Verdichtung gegenüber dem Bestand ist im Sinne des Bodenschutzes nachhaltig. Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu hinzukommende Versiegelung kann nicht im Plangebiet erfolgen.

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

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

c) Schutzgut Mensch

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

d) Kultur- und Sachgüter

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

3.2.4 Wechselwirkungen

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

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

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

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

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

3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Seit mehreren Jahren sind verschiedene Standorte im Samtgemeindegebiet diskutiert worden. In Wesendorf zuletzt ein Standort an der Celler Straße in der Ortsmitte. Hier waren jedoch die Flächen für die Anlage eines Alten- und Pflegeheims nicht ausreichend.

Seit Frühjahr 2009 wurde der Standort zwischen Eckernkamp und Teichwiesenweg diskutiert, wobei die städtebaulich integrierte Lage mit gleichzeitiger Anbindung an die vorhandene gemeindliche Grünanlagen die Standortwahl positiv beeinflussen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

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

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

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

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

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

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

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

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

4.0 EingriffsbilanzierungTabelle: Rechnerische Bilanz (Plangebiet)

Fläche in ha	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert	Fläche in ha	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert
Ausgleichsfläche											
Ist-Zustand						Planung					
0,22	Vegetationslose Fläche	TF	0,22	1	0,22	0,42	Baufläche / Ver- siegelung GRZ 0,4 mit Überschreitung	X	0,25	0	0,00
0,26	Extensivrasen	GRE	0,26	2	0,52		Parkanlage	PAN	0,17	2	0,35
						0,05	Anpflanzungs- festsetzung Zier- gebüsch heimi- sch	BZE	0,05	2	0,10
0,05	Gehölze	HS	0,05	3	0,15	0,03	Gehölze	HS	0,03	3	0,09
	1 Einzelbaum	HE	0,02	4	0,08		1 Einzelbaum	HE	0,02	4	0,08
	3 Einzelbäume	HE	0,02	3	0,06		2 Einzelbäume	HE	0,02	3	0,06
							12 Einzelbäume	HE	0,012	2	0,024
0,02	Sonstige Parkan- lage ohne Alt- bäume	PZA	0,02	2	0,04						
0,03	Weg	OVW	0,03	X	0,00	0,08	Straßenverkehrs- fläche / Versiege- lung	X	0,08	0	0,00
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)					1,07	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)					- 0,694
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)											1,070
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)											- 0,674
Extern auszugleichende Werteinheiten											- 0,376

Es entsteht ein Defizit von 0,376 Werteinheiten, die außerhalb des Plangebietes auszugleichen sind. Daher wird das Flurstück 17/06 der Flur 2 der Gemarkung Wesendorf herangezogen. Die Fläche wird z. Zt. als Ackerfläche genutzt.
Auf rd. 9.000 m² soll ein Eichen-Hainbuchen-Mischwald entwickelt werden.

Fläche in ha	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert	Fläche in ha	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert
Externe Kompensation – Flurstück 17/06, Flur 2, Gemarkung Wesendorf											
Ist-Zustand						Planung					
0,90	Sonstiges Inten- sivgrünland	GIF	0,90	2	1,80	0,90	Naturnahes Feld- gehölz	HN	0,90		3,60
					1,80						3,60
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)											1,80
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)											3,60
Kompensationswert											+ 1,80

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Damit ergibt sich für das gesamte Flurstück 17/06 eine Aufwertung um 2 Wertstufen, entsprechend 1,8 Werteinheiten/ ha. Da für die Eingriffe im Bereich des Bebauungsplanes "Seniorenheim Eckernkamp" bei einer Aufwertung um 2 Wertstufen nur 1.880 m² Fläche erforderlich sind, wurde die Fläche geteilt. Die Fläche mit einer Größe von 1.880 m² ist als Ausgleich für das Alten- und Pflegeheim vorgesehen und wird über den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesichert. Die verbleibende Fläche von 7.120 m² wird die Gemeinde als gemeindlichen Ökopool abschnittsweise in Anspruch nehmen. Die Absicherung des Ökopools erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Somit sind die Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund von Teilausgleichsflächen im Plangebiet und der externen Ausgleichsfläche kompensiert.

5.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die **Kreisarchäologie des Landkreises Gifhorn** gibt mit Schreiben vom 29.09.2009 folgende Hinweise:

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

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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

Zu widerhandlungen können nach § 35 NDSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einer Geldbuße von bis zu 250.000 € belegt werden.

Der **Wasserverband Gifhorn** gibt mit Schreiben vom 30.09.2009 folgende Hinweise:

Auf dem geplanten Grundstück besteht gemäß beiliegendem Lageplanausschnitt bereits ein Übergabeschacht für die Einleitung von anfallendem Schmutzwasser. Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück nach DWA-A 138 zu versickern.

Das **Ordnungsamt der Samtgemeinde Wesendorf** schreibt mit Stellungnahme vom 25.09.2009:

Im Rahmen des Objektschutzes ist es dem Bauherrn des Seniorenheims aufzugeben eine netzunabhängige Löschwasserversorgung auf dem Grundstück vorzuhalten.

Die **Untere Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn** weist mit Schreiben vom 29.09.2009 auf Folgendes hin:

- Bei der Errichtung, der Änderung und dem Abbruch baulicher Anlagen sind Bauabfälle, insbesondere Erdaushub, Beton, Ziegel, Steine, Holz, Kunststoffe, Metall und Pappe, vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an voneinander und von anderen Abfällen getrennt zu halten, wenn insgesamt mehr als 10 m³ anfallen.
- Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** teilt mit Schreiben vom 01.10.2009 mit, dass sich in der Gifhorer Straße Nr. 15 eine landwirtschaftliche Hofstelle befindet, von welcher durch Bewirtschaftung entsprechende Immissionen ausgehen können, welche im Plangebiet hinzunehmen sind. Der künftige Betreiber bzw. Investor des Alten- und Pflegeheimes wird im Vorfeld darauf hingewiesen, so dass nachhaltig der Fortbestand und die Entwicklung des genannten landwirtschaftlichen Betriebes gesichert bleiben. Im Vergleich zur Wohnbaunutzung ist kein höherer Schutzanspruch anzusetzen.

Das **Ordnungsamt der Samtgemeinde Wesendorf** teilt in seiner Stellungnahme vom 25.09.2009 mit, dass dem Bauherrn des Seniorenheims im Rahmen des Objektschutzes aufzugeben ist, eine netzunabhängige Löschwasserversorgung auf dem Grundstück vorzuhalten.

Herr Hoffmann, Anwohner Eckernkamp, 29392 Wesendorf, fragt in seiner telefonischen Stellungnahme vom 31.08.2009 an, wie man die alte Eiche erhalten kann, die auf seinem Grundstück steht, aber mit oberirdischen Wurzeln auf das Nachbargrundstück (Plangebiet) reicht.

Die Wurzeln liegen im Bereich der Zufahrt vom Eckernkamp. Herr Hoffmann möchte, dass die Eiche erhalten bleibt und nicht durch Störungen im Wurzelbereich eingeht.

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

- Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

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

- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

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

- Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Die dargestellte Straßenverkehrsfläche ist bereits ausgebaut. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt privatrechtlich.

- Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

- Umlegung ⁷⁾
- Grenzregelung ⁷⁾
- Enteignung ⁷⁾

⁷⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

8.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

8.1 Planungsziel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat das Ziel in einer städtebaulich integrierten Lage ein Alten- und Pflegeheim in der Gemeinde zu errichten.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

(wird nach den Planverfahren ergänzt)

9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

9.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Grunderwerb für Verkehrsflächen ist nicht notwendig. Die dargestellte Straßenverkehrsfläche ist im Eigentum der Gemeinde. Die Herstellungskosten werden vom Projektträger übernommen. Die weitere Erschließung erfolgt privatrechtlich. Die Erschließungsanlagen und Anschlussmöglichkeiten für die Entwässerung sind bereits vorhanden.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

11.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

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

12.0 Verfahrensvermerk

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

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

Wesendorf, den

.....
(Gemeindedirektor)

Vorhabenbezogener B-Plan
"Seniorenheim Eckernkamp"

Externe Ausgleichsfläche

Auf dem Flurstück 17/06, Flur 2, der Gemarkung Wesendorf erfolgt innerhalb der Gesamtfläche von ca. 0,9 ha eine Kompensationsmaßnahme

- ⇒ Auf der landwirtschaftlichen Fläche von genutzten rd. 0,9 ha ist in Wesendorf die Anlage eines Feldgehölzes mit den Arten des Eichen- Hainbuchen- Mischwaldes mittlerer Standorte vorzunehmen.
- ⇒ Davon sind 1880 m² den Eingriffen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorenheim Eckernkamp" zugeordnet. Die verbleibenden 7120 m² werden Eingriffen im Rahmen zukünftiger Planungen in der Gemeinde Wesendorf zugeordnet.

