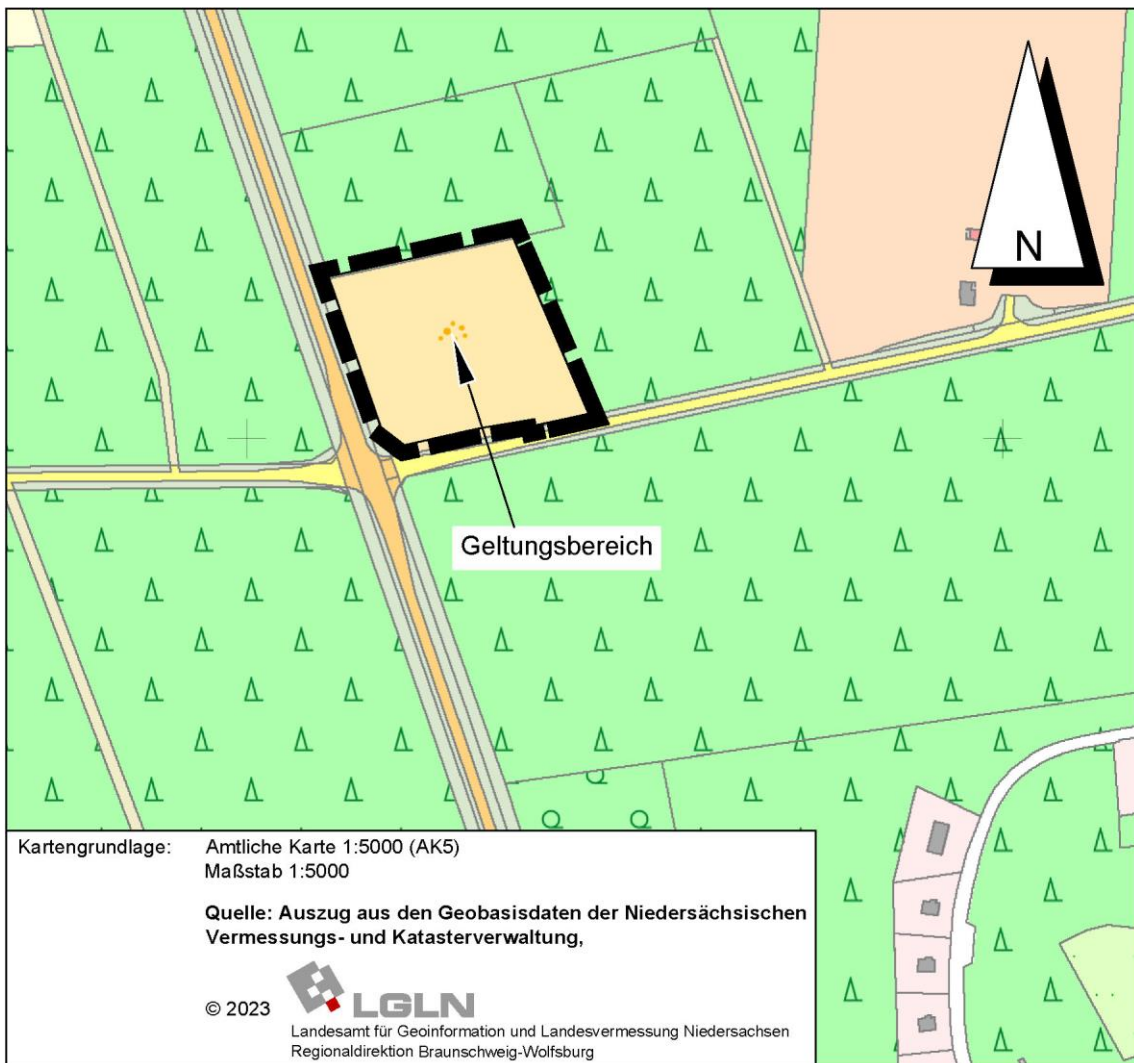


# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		
15.4.2024			

## GEMEINDE WESENDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 58 „TANK - UND RASTANLAGE B4 - L284“



## **1 Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wesendorf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Tank – und Rastanlage B4 – L284“ am 20.2.2024 beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich befindet sich im westlichen Bereich der Gemeinde Wesendorf an der Grenze zur Gemeinde Ummern und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kreuzung der Bundesstraße 4 (B4) und der Landesstraße L284. Der Planbereich ist in einem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. Gegenwärtig befindet sich keine bauliche Anlage mehr auf dem Planbereich, sodass dieser brach liegt. Die Umgebung des Planbereiches ist durch Kiefernwälder sowie die L284 und die B4 geprägt. An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an. Gegenwärtig wird ein Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der Kreuzung von L284 und B4 zu einem Kreisverkehr sowie für einen Radweg zwischen diesem und dem Ortsteil Wesendorf durchgeführt. Die räumlichen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans orientieren sich an den Grenzen der Planfeststellung, sodass deren Flächen nicht überplant werden.

## **2 Anlass der Planung (Planungserfordernis)**

Der Planbereich war seit 1954 mit Hotel, Café, Nightclub und ähnlichen Nutzungen sowie als großflächiger Parkplatz bebaut und wurde seinerzeit hauptsächlich durch die Soldaten der Hammersteinkaserne genutzt. In den Jahren 2016 und 2017 erfolgte der Abriss, und der Abrisschutt wurde entfernt.

Im Planbereich soll nun die Neuerrichtung einer Tank- und Rastanlage inklusive eines Beherbergungsbetriebes ermöglicht werden. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurden hierfür bereits in der 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf die notwendigen Voraussetzungen geschaffen. Seit dieser Änderung stellt der Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Tank- und Raststelle dar. Der planerische Wille der Gemeinde zur Umsetzung dieser Planung ist also schon einige Zeit vorhanden, nun sollen die Voraussetzungen für deren Zulässigkeit geschaffen werden. Die Darstellung des Flächennutzungsplans reicht für die Zulässigkeit einer Tank- und Rastanlage nicht aus. Ein solches Vorhaben gehört nicht zu den im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Vorhaben, sodass für die Schaffung der Zulässigkeit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

## **3 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Tank- und Rastanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dabei soll der Planbereichs möglichst effizient zu nutzen sein und ein umfangreiches Angebot auf der neuen Tank- und Rastanlage ermöglichen werden. Hierzu sollen Tankstellen mit Gasfüllanlage mit Lagermengen von bis zu 50 t Gas, Ladestationen für elektrische Fahrzeuge, ein tankstellenüblicher Shop bzw. MiniMarkt, Restaurations-

betriebe, Beherbergungsbetriebe, Einrichtungen zur KFZ-Pflege und untergeordnet KFZ-Reparaturbetriebe, Fahrzeughandel und Betriebsleiterwohnungen zulässig sein.

## **4 Planungsvorgaben**

### **4.1 Raumordnung**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Regionalverbandes Großraum Braunschweig wurde 2008 durch den Zweckverband Großraum Braunschweig erarbeitet und 2020 durch die 1. Änderung weiterentwickelt, welche sich jedoch auf die Festlegungen zum Thema Windenergie beschränkt. Im Mai 2018 hat der Regionalverband Großraum Braunschweig die Absicht zur Neuaufstellung des RROP bekannt gegeben. Diese befindet sich gegenwärtig im Aufstellungsverfahren, sodass für die vorliegende Planung weiterhin das RROP 2008 anzuwenden ist.

Im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Vereinbarkeit des Vorhabens einer Tank- und Rastanlage mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des RROP 2008 bereits festgestellt und durch die Genehmigungsbehörde für den Flächennutzungsplan bestätigt.

Das RROP 2008 weist den Planbereich als bauleitplanerisch gesicherten Bereich aus, es handelt sich also nicht um eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der bereits in Anspruch genommenen Flächen im raumordnerischen Sinne, sondern um eine bauliche Entwicklung auf einer brachliegenden, früher bebauten Fläche, sodass die Planung dem raumordnerischen Grundsatz entspricht, die Entwicklung von Flächen für Industrie und Gewerbe auf brachliegende Flächen zu lenken.

Der Planbereich liegt ferner im Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassergewinnung, in dem nach dem RROP 2008 alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Insofern dient die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieser Planung auch zur Abstimmung etwaiger erforderlicher Maßnahmen.

Im Norden und Osten grenzt der Planbereich an Waldflächen an. Zu diesen soll laut der als Grundsatz der Raumordnung formulierten Festlegung Nr. 2.2 (3) hinsichtlich der Bebauung zu anderer konkurrierender Nutzungen ein Mindestabstand 100 m eingehalten werden. Als Grundsatz der Raumordnung ist diese Festlegung der weiteren Konkretisierung und Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zugänglich. Eine Einhaltung des Abstandes von 100 m würde faktisch zu einer Nichtdurchführbarkeit der Planung führen, da dieser in Verbindung mit den Bauverbotszonen entlang der Land- und Bundesstraße zu einer massiven Einschränkung der Nutzbarkeit der Fläche führen würde. Da die Inanspruchnahme einer solchen Brachfläche wie sie im Planbereich vorliegt im übergeordneten Interesse im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden liegt, wird der Ausnutzung dieser Fläche ein Vorrang gegenüber dem Einhalten eines Waldabstandes von 100 m eingeräumt. Sofern dieser Waldabstand bei Planungen nicht eingehalten werden kann, ist in Abstimmung mit der Forstbehörde ein Sicherheitsabstand einzuhalten. Im Falle des Bebauungsplans „Agrarhandel Wesendorf“ der Gemeinde Wesendorf, dessen Geltungsbereich sich in östlicher Nachbarschaft des Planbereichs befindet, wurde ein Sicherheitsabstand von 25 m angesetzt. Es wird daher zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans davon ausgegangen, dass auch in der vorliegenden Planung dieser Sicherheitsabstand angesetzt werden kann.

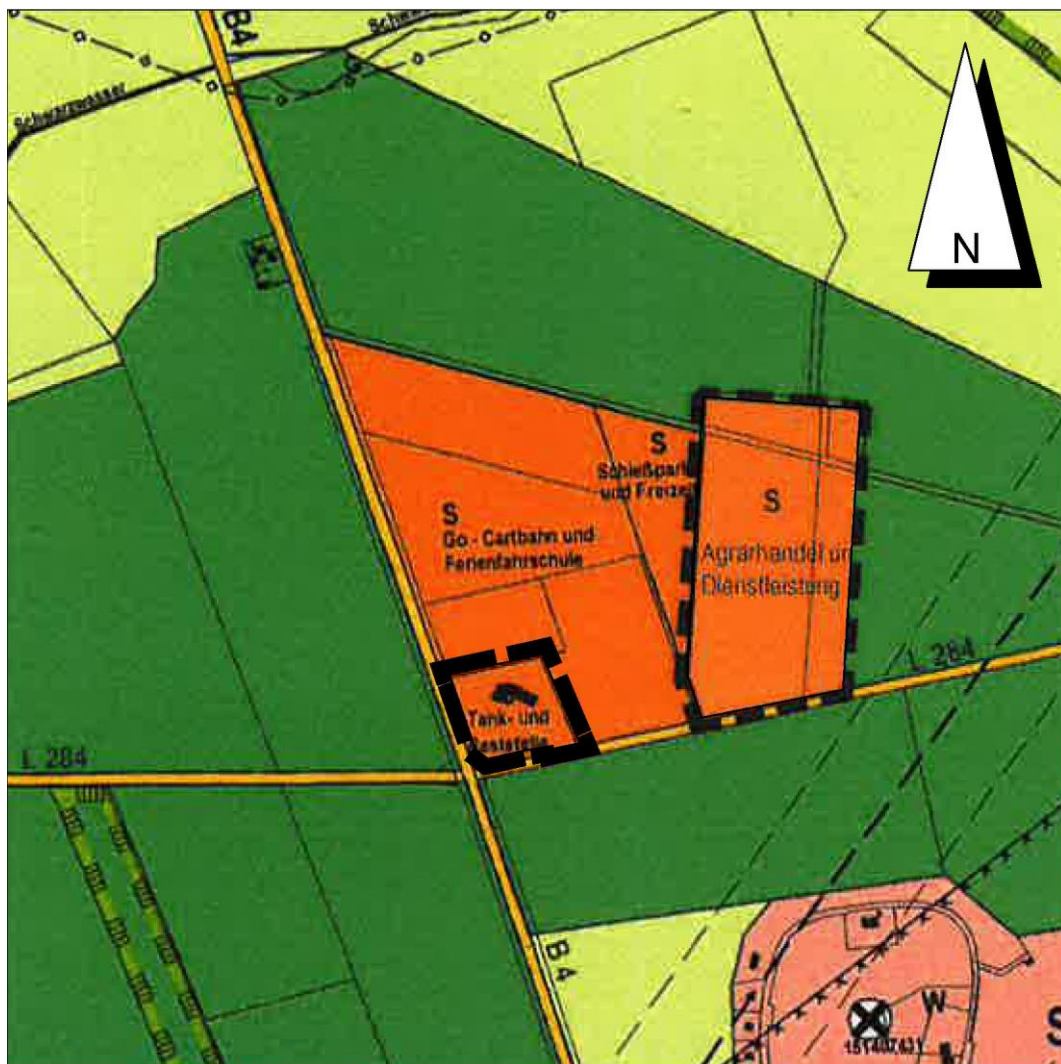
#### 4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf stellt den Planbereich als Sonderbaufläche „Tank- und Rastanlage“ dar. Diese Darstellung entstand im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplans, welche am 30.8.2013 in Kraft getreten ist. Aus der Begründung zur damaligen Änderung des Flächennutzungsplans geht hervor, dass der planerische Wille der Samtgemeinde auf die Ermöglichung der Entwicklung einer Tank- und Rastanlage mit einem untergeordneten Hotel, sowie einer Ausstellungsfläche für Oldtimer und einer Raststätte für LKW abzielte.

Die im Planbereich vorgesehenen Nutzungen entsprechen diesem planerischen Willen. Restaurationsbetriebe, Beherbergungsbetriebe und Reparaturbetriebe für KFZ mit Fahrzeug- und Fahrzeugteilehandel können als Bestandteil einer Tank- und Rastanlage angesehen werden und ergänzen diese.

Die vorliegende Planung wird somit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 42. Änderung



#### 4.3 Natur und Landschaft

Der Planbereich liegt gegenwärtig brach. Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes bestehen Kiefernwälder. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird zur Berücksichtigung der Umweltbelange ein Umweltbericht durch das Büro Arbeitsgruppe Land & Wasser (ALW), Beedenbostel, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erarbeitet, der auch die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Artenschutzes berücksichtigt. In diesem Rahmen erfolgen 2024 eine Biotoptypenkartierung, eine Erfassung möglicher Vorkommen geschützter Biotope und von FFH-Lebensraumtypen, eine Erfassung eventuell vorkommender Farn- und Blütenpflanzen der Roten Liste und Vorwarnliste Niedersachsens und eine Nachsuche nach Nestern geschützter Waldameisen. Außerdem erfolgt 2024 eine systematische Bestandsaufnahme der Brutvögel (einschließlich Umfeld bis in etwa 100 m Entfernung) durch vier Geländebegehungen zwischen März und Juli sowie der Reptilien durch drei Begehungen zwischen April und September sowie das Auslegen künstlicher Verstecke. Im Rahmen der Ableitung von Vermeidungsmaßnahmen sind darüber hinaus die Ansprüche von Fledermäusen zu beachten.

Im Rahmen der ersten Begehung wurden an den Waldrändern Vorkommen der europäisch geschützten Reptilienarten Zauneidechse und Schlingnatter festgestellt. Weitere bedeutsame Erhebungsdaten liegen noch nicht vor.

Die Umweltschutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter werden auf Basis der Auswertung der Biotopkartierung und vorhandener Unterlagen (zum Beispiel Bodenkarten) bearbeitet.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt und der Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt.

#### 4.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind, soweit ersichtlich, nicht betroffen.

#### 4.5 Bodengutachten

Es liegt ein Bodengutachten vor, nach dem keine Bodenverunreinigungen innerhalb des Planbereichs festzustellen sind, und nach dem eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist.

### 5 Die Festsetzungen des Bebauungsplans

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ermöglicht eine umfassende Nutzung des Planbereiches und die Schaffung eines an die Anforderungen des Standortes angemessenen Angebotes im Rahmen einer Tank- und Rastanlage. Da in den letzten Jahren vermehrt KFZ mit zum herkömmlichen Diesel oder Benzin alternativen Antriebsmethoden am Straßenverkehr in Deutschland teilnehmen, ist klarzustellen, dass mit den in der Textlichen Festsetzung Nr. 1 genannten Nebenanlagen auch Ladestationen für Elektrofahrzeuge gemeint sind. Diese werden zwar nicht im herkömmlichen Sinne betankt; jedoch erfüllt die Tank- und Rastanlage durch die Aufladung der Autobatterien die Wiederherstellung einer größeren Fahrzeugreichweite und bietet auch den Menschen solcher Fahrzeugtypen eine Möglichkeit zur Rast, sodass die Tank- und Rast-

anlage auch für Elektrofahrzeuge die gleichen Funktionen ausfüllt wie für herkömmliche Verbrenner von Diesel, Benzin, E-Fuel und zukünftig auch Wasserstoff.

KFZ- Reparaturbetriebe, in denen auch mit KFZ und für diese notwendigen Ersatzteilen gehandelt werden kann, sowie Einrichtungen zur KFZ-Pflege, wie beispielsweise eine Autowaschanlage und Staubsaugerplätze, stellen eine übliche Ergänzung von Tankanlagen dar und dienen der Versorgung mit für die Mobilität erforderlichen Dienstleistungen und Ersatzteilen. Die Zuordnung eines solchen Betriebes zur Hauptnutzung der Tank- und Rastanlage stellt klar, dass ein solcher Betrieb nicht als alleinige Hauptnutzung im Planbereich vorgesehen und zulässig ist. Dies dient der Klarstellung, dass auch Nebenanlagen wie Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Werbeanlagen zulässig sind.

Es ist des Weiteren die Errichtung eines Werbepylons zulässig, um die Bewerbung der im Plangebiet erbrachten Leistungen und insbesondere die Kennzeichnung der Sprit-, Gas- und Strompreise zu ermöglichen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine effiziente Nutzung der überbaubaren Flächen. Es werden fünf Vollgeschosse festgesetzt, um innerhalb des Sondergebietes eine vertikale Trennung zwischen Tankstelle und KFZ-Reparaturbetrieb und dem Beherbergungsbetrieb zu ermöglichen. Aufgrund der umgebenden Wälder kann davon ausgegangen werden, dass die optische Wirkung einer fünfgeschossigen baulichen Anlage begrenzt ist. Die maximale Höhe des zulässigen Werbepylons beträgt bis zum 30 m über gewachsenem Gelände vor Baubeginn, um den Autofahrenden eine frühzeitige Erkennung der Tank- und Rastanlage mit dem dort vorhandenen Angebot zu ermöglichen. Dies dient zum einen der Wirtschaftlichkeit der im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Vorhaben und zum anderen der Verkehrssicherheit, in dem frühzeitig die Entscheidung zum Abfahren in Richtung Tank- und Rastanlage getroffen werden kann.

## 5.3 Bauweise, Baugrenzen

Aufgrund der Besonderheit der zu erwartenden baulichen Anlagen und deren Anforderungen an eine funktionale Zuordnung zueinander wird die Festsetzung einer Bauweise als nicht erforderlich erachtet. Die Gebäude können daher ohne Längenbegrenzung in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die überbaubare Fläche des Sondergebietes wird durch Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich im Süden und Westen an der Bauverbotszone von 20 m entlang der Fahrbahnkante der L284 und B4 gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) und § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Nach diesen dürfen Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung von 20 Meter gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden. Im Norden und Osten orientieren sich die Baugrenzen an dem angrenzenden Wald. Zu diesem ist ein Sicherheitsabstand von 25 m einzuhalten, in dessen Bereich keine Hochbauten realisiert werden sollen.

## 5.4 Verkehr

Aktuell wird ein Planfeststellungsverfahren für den Umbau des Knotenpunktes der B4 und der L284 in einen Kreisverkehr und für den Neubau eines Radweges von der B4 bis zur Gemeinde Wesendorf durchgeführt. Im Rahmen dessen ist bereits die Implementierung einer Linksabbiegespur für die Erschließung des Plangebietes vorgesehen. Durch die hierdurch zu erwartende Verbesserung der Kreuzungssituation und der Erreichbarkeit des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass eine für die Nutzung als Tank- und Rastanlage ausreichende Erschließungssituation geschaffen wird. In Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Plangebietes festgesetzt, um den Anschluss des Plangebietes an die L284 zu ermöglichen. Dieser wäre für eine private Zufahrt nicht möglich. Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt stellt zudem klar, dass keine weitere Erschließung über die angrenzenden B4 und L284 zulässig ist.

## 5.5 Grünfestsetzungen

Grünfestsetzungen werden auf Grundlage des Umweltberichtes ergänzt, sobald diese vorliegen.

## 5.6 Immissionsschutz

Im Planbereich ist aufgrund der Nähe zur B4 und der L284 mit verkehrstypischen Immissionen zu rechnen. Die vorgesehenen Anlagen sind im direkten funktionalen Zusammenhang mit den Verkehrsflächen zu sehen, sodass die Immissionen als Anlagentypisch angesehen werden können. Aufgrund der Lage des Plangebietes ergeben sich keine von der Planung betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes. Innerhalb des Plangebiets sind die zulässigen Betriebsleiterwohnung und das Beherbergungsgewerbe als schutzwürdige Nutzungen anzusehen. Da beide Nutzungen auch innerhalb eines Gewerbegebietes im Sinne von § 8 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) zulässig wären, ist auf die Einhaltung der Orientierungswerte für Gewerbegebiete im Hinblick auf den Verkehrslärm abzustellen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18005-1a für Gewerbegebiete betragen 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts in Bezug auf Verkehrsemissionen. Auf Ebene der Baugenehmigung ist daher die Einhaltung dieser Werte darzustellen.

## 5.7 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Es werden Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Dies geschieht aus unterschiedlichen Gründen, weshalb drei verschiedene Flächen, die von Überbauung freizuhalten sind, festgesetzt werden.

Mit der Nummer 1 gekennzeichneten Flächen dienen der Einhaltung der Mindestabstände baulicher Anlagen von 20 m zu der äußeren Fahrbahnkante der B 4 nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und zu der äußeren Fahrbahnkante der L284 gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Innerhalb dieser Flächen wird festgesetzt, dass diese von jeglicher baulichen Nutzung einschließlich Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten sind. Gemäß § 9 Abs. 7 FStrG können im Bebauungsplan von den Anforderungen des Bauverbots des § 9 Abs. 1 FStrG abweichende Festsetzungen getroffen werden, sofern der Bebauungsplan unter Mitwirkung des Trägers der Baulast entstanden ist. Träger der Baulast ist im Falle der B4 die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr. Auch für die Bauverbotszone entlang der Landesstraße besteht in § 24 Abs. 6 NStrG eine vergleichbare Regelung, welche eine Abweichung von der Bauverbotszone für unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zu Stande gekommene Bebauungspläne ermöglicht.

Eine entsprechende Abstimmung erfolgte mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans. Als Ergebnis wird die Einhaltung der Bauverbotszone durch die Festsetzungen über die Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten und mit der Nummer 1 gekennzeichnet sind, gesichert; allerdings werden zwei Ausnahmemöglichkeiten in den Bebauungsplan aufgenommen, deren Voraussetzung die Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist. Dies betrifft die Anlage von bauordnungsrechtlich nicht erforderlichen Stellplätzen und die Errichtung des zulässigen Werbepylons innerhalb der Bauverbotszone. Die Anlage von bauordnungsrechtlich nicht erforderlichen Stellplätzen dient einer effizienten Nutzung von in Anspruch genommenen Flächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Es wird auf bauordnungsrechtlich nicht erforderliche Stellplätze abgestellt, um sicherzustellen, dass eine zu einem späteren Zeitpunkt eventuell notwendige Flächeninanspruchnahme für eine Erweiterung der Bundes- oder Landesstraßenfläche nicht dazu führt, dass die bauordnungsrechtlich mindestens anzulegende Anzahl der Stellplätze nicht mehr erreicht wird. Die Errichtung eines Werbepylons in der Anbauverbotszone ist aus Betreibersicht wichtig, um auf die am Standort erbrachten Leistungen aufmerksam zu machen. Der



Zustimmungsvorbehalt seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr stellt in diesem Zusammenhang sicher, dass die Verkehrssicherheit durch den beantragten Werbepylon nicht infrage stehen würde.

Die mit der Nummer 2 gekennzeichneten Flächen dienen der Einhaltung eines Sicherheitsabstandes von 25 m zum benachbarten Waldrand von Hochbauten. Im Sinne einer effizienten Flächennutzung wird außerdem klargestellt, dass die Anlage von Straßen, Zuwegungen, Stellplätzen und Ladestationen innerhalb dieser Flächen zulässig ist. Dasselbe gilt auch für die Errichtung von Einfriedungen. Die Zulässigkeit von Einfriedungen innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, wurde aufgenommen, da das Forstamt Südheide und das Niedersächsische Forstamt Unterlüß im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf auf die Erforderlichkeit einer Umzäunung des Planbereichs an seinen Grenzen zum Wald hingewiesen hatten.

Die mit der Nummer 3 gekennzeichneten Flächen dienen der Sicherstellung der Einsehbarkeit der für die Einfahrt ins Plangebiet erforderlichen Sichtdreiecke.

## **6 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

### **6.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Bisher bestehen keine Hinweise auf Altablagerungen und Bodenkontaminationen

### **6.2 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung muss im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend den Regeln der Technik sichergestellt werden.

### **6.4 Brandschutz**

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Es ist nicht ersichtlich, dass dies nicht möglich sein könnte. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans dient der weiteren Abstimmung der für die Sicherstellung des ausreichenden Brandschutzes notwendigen Maßnahmen.

### **6.5 Städtebauliche Werte**

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 1,5229 ha

davon sind:

Sonstige Sondergebiete	1,5225 ha
Verkehrsfläche	0,1561 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Wesendorf beschlossen.

Wesendorf, den

Siegel

Bürgermeister