# PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und §§ 80, 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Wesendorf den Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“, 1. Änderung, mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Wesendorf, den

Bürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

**Kartengrundlage**

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ……). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Öfftl. bestellter Vermesser

Siegel

.....

**Planverfasser**

Der Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“, 1. Änderung, mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von:

H&P Ingenieure GmbH
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen

Laatzen, den

Planverfasser

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wesendorf hat in seiner Sitzung am …….. die Aufstellung des Bebauungsplans „Wesendorf Residenz“, 1. Änderung, mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am …….. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wesendorf, den

Bürgermeister

**Veröffentlichung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wesendorf hat in seiner Sitzung am …….. dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wesendorf Residenz“ mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am …….. ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wesendorf Residenz“ mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurden vom …….. bis einschließlich …….. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Wesendorf, den

Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wesendorf hat den Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“, 1. Änderung, mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am …….. als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Wesendorf, den

Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“, 1. Änderung, mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am …….. ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am …….. in Kraft getreten.

Wesendorf, den

Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wesendorf Residenz“ mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Wesendorf, den

Bürgermeister

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

*Die Inhalte der 1. Änderung sind farbig und kursiv markiert.*

**§ 1 Zulässige Nutzungen im MI, § 6 BauNVO**
Es wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO mit folgendem Katalog zulässiger Nutzungen festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude (außer in MI*),
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe sofern sie:
  - in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und dem jeweiligen Betrieb wie folgt untergeordnet sind: Die Verkaufsfläche nimmt nicht mehr als 10% der Geschossfläche des Betriebs ein und ist nicht mehr als 150 m² groß,
  - der Versorgung des Gebiets mit Waren des täglichen Bedarfs dienen, solange eine Agglomeration von Verkaufsflächen im Sinne eines Einzelhandelsgroßprojektes oder eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens ausgeschlossen ist. Dies wird als gegeben angesehen, wenn die Entfernung zwischen zwei Betrieben (gemessen an den nächstgelegenen Grenzen der Betriebsgrundstücke) mind. 200 m beträgt, keine gemeinsame Parkraumbewirtschaftung erfolgt, keine auf einander verweisende Beschilderung und keine unmittelbare Sichtbeziehung gegeben ist.
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen, hier: Ausschließlich für Elektrofahrzeuge oder andere alternative Antriebe,
- Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, hier: Soweit bereits durch bestehende Baugenehmigungen abgedeckt,

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht ausnahmsweise zulässig sind,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen, die nicht ausnahmsweise zulässig sind,
- Vergnügungsstätten, die nicht ausnahmsweise zulässig sind.

**§ 2 Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO**
2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe der baulichen Anlagen wird die Oberkante (Endausbau) der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenachse) im Bereich der Hauptgrundstückszufahrt festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Schnittlinie des Hauptdachs mit der Außenwand oder für Gebäude mit Flachdächern die Oberkante des Gebäudes oder Hauptgesimses / der Attika. Die zulässige bauliche Höhe kann bei Flachdächern durch untergeordnete und / oder technische Bauteile mit Grundflächen bis max. 20 m² bis zu 3,0 m überschritten werden.

2.2 Die festgesetzten Höhen gelten als Maximalwerte. Die festgesetzte max. Bauhöhe gilnicht für Mobilfunkmasten und weitere der Versorgung dienende turmartige Sendeanlagen.

2.3 Die öffentliche Verkehrsfläche darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oberhalb einer Höhe von 4,50 m über Bezugspunktkt der darunter liegenden Fahrbahnebene mit der Nutzungsart Mischgebiet, MI, überbaut werden. Ebenfalls zulässig sind Stützen und ihre Fundamente im Straßenrandbereich.

**§ 3 Garagen und Nebenanlagen, § 23 BauNVO**
Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3 m vom Rand der öffentlichen Erschließungsstraße unzulässig, § 23 (5) BauNVO. *Dies gilt nicht für offene Stellplätze sowie für Carports, die lediglich eine Überdachung, aber keine seitlichen Einfassungen / Wände aufweisen.*

**§ 4 Verkehrliche Erschließung / Grundstückszufahrten, § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
4.1 Hinsichtlich der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Übergang des Baugebietes zur Lange Straße bzw. in Richtung Fliegelstraße ist über geeignete baulich-konstruktive Maßnahmen im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen, dass eine Benutzung durch Pkw (Wohnanlieger) ausgeschlossen ist. Zulässig ist eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer sowie die Müllentsorgung. Auf den allg. Hinweis VI wird verwiesen.

4.2 Die Erschließung von Gebäuden / Garagen / Stellplätzen über die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ausdrücklich zulässig.

**§ 5 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
5.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist ~~*unter Berücksichtigung der Vorgaben nach 5.3*~~ örtlich zu versickern.

5.2 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in begleitenden Mulden oder auf ähnlich geeignete Weise ortsnah zu versickern.

~~*5.3 Für sämtliche Versickerungsanlagen / -flächen ist der Nachweis zu erbringen, dass in einer Tiefe von mind. 1 m unterhalb der Sohle keinerlei Altablagerungen / Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Sollte dies der Fall sein, ist ein Austausch der potentiell von versickerndem Wasser betroffenen Bereichen vorzunehmen. Die Maßnahme ist durch einen Bodengutachter zu begleiten und zu dokumentieren.*~~

5.4 Die Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts entlang des Nordrandes des Geltungsbereichs sind zum Zwecke der Oberflächenwasserableitung versickerungsoffen zu gestalten.

**§ 6 Immissionsschutz, § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
6.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche sind gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ entsprechend den in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln $L_a$ auszulegen:

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ [in dB(A)] |
|---|---|
| III | 65 |
| IV | 70 |

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln $L_a$ unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist:
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
$L_a$ der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes $S_S$ zur Grundfläche des Raumes $S_G$ nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert $K_{AL}$ nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Von den vorhergehenden Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (z.B. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.

6.2 Ergänzend zu 6.1 gilt: Innerhalb der festgesetzten Abgrenzungen für Vorkehrungen zum Lärmschutz, hier: Isolinie Summarischer Lärm, sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:
- Es ist eine Grundrissanordnung zu wählen, nach der schutzbedürftige Räume, hier Schlafzimmer und Kinderzimmer, abgewandt von den Emissionsquellen angeordnet werden. *Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (z.B. durch Abschirmungswirkung anderer Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.*
- ~~*Schutzbedürftige Balkone, Loggien, Dachterrassen dürfen nur abgewandt von den Emissionsquellen errichtet werden. Bei einer abweichenden Anordnung sind schutzbedürftige Balkone, Loggien, Dachterrassen durch geeignete Abschirmmaßnahmen (z.B. Erhöhung der Brüstung, Verglasung o.ä.) abzuschirmen.*~~

~~*Innerhalb der festgesetzten Abgrenzungen für Vorkehrungen zum Lärmschutz, hier: Isolinie Gewerbelärm, sind zusätzlich folgende Maßnahmen vorzunehmen:*~~
- ~~*Fenster in Richtung Osten und Süden sind als nicht offenbare Fenster vorzusehen.*~~

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung BMH Garbsen, 20176R1, vom 26.07.2021.

6.3 Innerhalb der 10 m breiten im Südosten des Plangebietes festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz, hier: vor gewerblichen Lärmimmissionen, ist eine 6 m hohe Wall-Wand-Kombination zu errichten. Der Wall muss mind. 3 m hoch sein. Der Wall ist flächendeckend auf jeder Böschungsseite analog der Anforderungen für die Pflanzflächen P 2, siehe 8.7 der textlichen Festsetzungen, zu bepflanzen.

Im Baugebiet MI* kann von der Erstellung der Wall-Wand-Kombination entlang der Südseite im Bereich des Baufeldes abgesehen werden, sofern stattdessen dort unmittelbar an der südlichen Baugrenze eine mind. 6 m hohe bauliche Anlage errichtet wird. ~~*Eine Zu- / Abfahrt zur Lange Straße ist unzulässig.*~~

**§ 7 Eingriffsvermeidung, besondere Maßnahmen des Artenschutzes, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

7.1 Schutz von Brutvögel und Fledermäusen
Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind die Schutzbestimmungen des Bundesartenschutzrechts einzuhalten.

Das Fällen von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden ist zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen nur außerhalb der Brutzeit bzw. der Hauptaktivitätszeiten der Fledermäuse (01. März bis 30. Sept.) zulässig. Vor Abriss von Gebäuden erfolgt eine fachgutachterliche Bewertung / Dokumentation. Je nach Art und Anzahl festgestellter Quartierverluste sind im Plangebiet erforderlichenfalls rechtzeitig vor Verlust von Nistplätzen und Quartieren geeignete Ersatzquartiere (z.B. Fledermauskästen) in dauerhaft nutzbaren, störungsarmen Bereichen und abseits geplanter baulicher Maßnahmen anzubringen. Die Anbringung ist zu dokumentieren.

Abweichende Regelungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB). Dabei gilt als Voraussetzung, dass in den betroffenen Gehölzen nachweislich keine Brutvorkommen mehr vorhanden sind.

7.2 Baubetrieb / Schutz von Gehölzen
Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölze sowie für die Bäume im Straßenseitenraum der L 310 gilt: Bei allen Baumaßnahmen sind die Bäume im Einwirkungsbereich gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2002-08) sowie der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4) vor Beschädigungen zu schützen. Es ist sicherzustellen, dass der Boden im gesamten Wurzelbereich (Kronenbereich) nicht überschüttet, durch Befahren verdichtet, verunreinigt oder abgegraben wird. Abgängige Bäume sind in gleicher Art und an gleicher Stelle zu ersetzen.

Die für die Bepflanzung mit Gehölzen festgesetzten Flächen P 1 und P 2 sind soweit möglich vor Beginn von Baumaßnahmen aus dem Baufeld auszuzäunen und vor einer Befahrung mit Baumaschinen etc. zu schützen.

7.3 Boden
Anfallender Oberboden ist unter der Beachtung der Bodenfeuchte und entsprechender Einsatzgrenzen von Baumaschinen (siehe z.B. LBEG 2014[1]) schonend abzutragen, möglichst ohne Zwischenlagerung abzutransportieren und ggf. ortsnah wiederzuverwenden. Nicht wiederverwendbarerer Boden ist fachgerecht zu entsorgen.

Sämtliche durch die Bautätigkeit vorübergehend in Anspruch genommenen Flächen werden nach Abschluss der Baumaßnahme für die Fortsetzung der bisherigen bzw. der im B-Plan vorgesehenen Nutzung ordnungsgemäß rekultiviert.

Bei sämtlichen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach DIN 19731, 18300 und 18915 zu berücksichtigen.

[1] LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG), 2014: Bodenschutz beim Bauen. Ein Leitfaden für den behördlichen Vollzug in Niedersachsen, www.lbeg-niedersachsen.de

**§ 8 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a BauGB im Geltungsbereich**

8.1 Abstandsgrün:
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen “Abstandsgrün” sind als Scherrasenflächen anzulegen. Bauliche Anlagen / Nebenanlagen sind unzulässig - ausgenommen Zäune. *Ausnahmen können zugelassen werden, solange a) die Grundfläche etwaiger Nebenanlagen nicht mit der Zweckbestimmung „Grünfläche“ in Konflikt steht (max. eine Nebenanlage pro Grundstück, max.10 m² und b) für den Fall einer Nebenanlage in der Grünfläche ein Mindestabstand von 15 m zur baulichen Hauptanlage eingehalten wird.*

~~*Sofern nicht bereits eine für die Brandbekämpfung geeignete Wegeführung vorhanden ist, ist parallel entlang des Waldrandes auf einer Tiefe von 5 m ein Fahrweg herzustellen und dauerhaft zu erhalten, geeignet für Fahrzeuge bis zu einer Achslast von 10 t. Der Fahrweg ist seitlich durch geeignete Maßnahmen in der Örtlichkeit zu kennzeichnen / markieren. In der gesamten Grünfläche ist Gehölzaufwuchs durch regelmäßige Mahd zu unterbinden.*~~

*Innerhalb der festgesetzten Abstandsgrünfläche entlang der Lange Straße im Südwesten des Plangebietes sind acht Zuwegungen zu den nördlich angrenzenden Mischgebiets-Grundstücken mit einer Breite von je max. 4 m zulässig. Die Zuwegungen im Bereich der Grünfläche sind wasserdurchlässig auszuführen.*

8.2 Maßnahme M 1:
Innerhalb der festgesetzten Flächen M 1 nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB erfolgt auf der jeweils dem Baugebiet zugewandten Seite der Umbau des vorhandenen Waldes hin zu einem pultdachartig aufgebauten Laubwald. Nadelgehölze oder sonstige standortfremde Gehölze werden vollständig entfernt. Ausgehend von der bestehenden Bebauung erfolgt auf einer Tiefe von 10 m die Pflanzung von Laubgehölzen (Bäumen, Sträuchern) 3. Ordnung mit Wuchshöhen von 5 bis 10 m, dann die Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung mit Wuchshöhen bis 20 m. Die Pflanzenauswahl und Planung ist mit den für Brandschutz und Naturschutz zuständigen Dienststellen des Landkreises Gifhorn abzustimmen.

8.3 Installation von Nisthilfen für Brutvögel ($3A_{CEF}$) und Fledermauskästen ($4A_{CEF}$)
Innerhalb des Plangebietes, d.h. im nördlichen Waldbereich oder an geeigneter Stelle an Bestandsgebäuden sind anzubringen:
- 58 Nisthilfen für Brutvögel entsprechend der Differenzierung des Maßnahmenblatts $3A_{CEF}$ des Umweltberichts.
- 36 Quartiere für Fledermäuse entsprechend der Differenzierung des Maßnahmenblatts $4A_{CEF}$ des Umweltberichts.

8.4 Maßnahme M 2 ($5A_{CEF}$):
Innerhalb der festgesetzten Flächen M 2 nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB erfolgt die Anlage ca. 10 m breiter Saumstreifen (halbruderale Gras- und Staudenflur) in Kombination mit daran anschließenden Strauchpflanzungen als Übergang zu den hier bestehenden bzw. angrenzenden Waldflächen (Entwicklung eines gestuften Gehölzrandes mit vorgelagertem Saumstreifen in Richtung der Siedlungsflächen).

Für die Strauchpflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten aus regionalen Herkünften zu verwenden. Bei der Gehölzauswahl sind insbesonder Dornengehölze, wie z.B. Weißdorn (*Crataegus*), zu berücksichtigen. Für erforderliche Pflegemaßnahmen (Rückschnitt etc.) ist die Biotopschutzzeit gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten.

Für den zu enttwickelnden Saumstreifen aus halbruderalen Gras- und Staudenfluren gelten folgende Herstellungs- und Bewirtschaftungsauflagen:
- Zur Erreichung des Zielbiotops ggf. Einsaat mit geeignetem Saatgut (artenreiche Mischung aus regionaltypischen, niedrigwüchsigen Wildpflanzen aus regionalem Saatgut). Ziel sind frucht- und blütenreiche, aufgelockerte Bestände aus Gräsern und Stauden.
- Streifenweise Mahd von Teilflächen (50%) alle 2 bis 3 Jahre.
- Abtransport des Mahdgutes nach jedem Durchgang und auch keien Lagerung von sonstigem Material, Geräten etc. auf der Fläche
- Keine Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln
- Keine Nutzungsaufgabe

8.5 Maßnahme M 3 ($6A_{CEF}$):
Innerhalb der festgesetzten Flächen M 3 nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB erfolgt die Anlage von halbruderalen Gras- und Staudenfluren. Für die Flächen gelten die Herstellungs- und Bewirtschaftungsauflagen der Festsetzung 8.4 für die Saumstreifen analog. Auf den Flächen ist Gehölzaufwuchs ist zu unterbinden.

8.6 Pflanzmaßnahme P 1:
Anlage einer mehrreihigen, blickdichten Strauch-Baumpflanzung. Für die Gehölzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Angabe zu Pflanzdichten und Gehölzqualitäten:
- Pflanzabstand ca. 1,50 m, Reihenabstand ca. 1,50 m
- Anlage der Pflanzreihen erfolgt versetzt
- Gehölzqualitäten: Verpflanzte Sträucher mit Ballen, 4 Triebe, 60-100 cm Höhe (vStr mB, 4 Tr. 60-100), Bäume 1. Ordnung als Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang (H. 3xv, mDB), Bäume 2. Ordnung als Heister mit Ballen, 125-150 cm Höhe (Hei. mB 125-150)
- Bäume 1. Ordnung alle 25 m, sporadisch versetzt, Bäume 2. Ordnung alle 8-12 m, versetzt, in Gruppen von 2-3 Stk.
- Pflanzung der Bäume 1. und 2. Ordnung innerhalb des Rasters der Strauchpflanzung, jeweils einen Strauch ersetzend.

8.7 Pflanzmaßnahme P 2:
Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den Grundstücken festgesetzten Pflanzstreifen sind wie folgt zu bepflanzen:
- ~~*Mind. 3 Mind. 3-reihige Strauch-Baumpflanzung*~~
- *2- bis 3-reihige Strauch-Baumpflanzung*
- Pflanzabstand ca. 1,50 m, Reihenabstand ca. 1,50 m
- Anlage der Pflanzreihen erfolgt versetzt
- ~~*Gehölzqualitäten: Verpflanzte Sträucher mit Ballen, 4 Triebe, 60-100 cm Höhe (vStr mB, 4 Tr. 60-100).*~~

Für sämtliche Pflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden.

8.8 Zuordnung und Durchführung
Sämtliche genannten Maßnahmen und Pflanzungen werden dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 Abs. 1a BauGB.

Die Maßnahmen M1 und die Pflanzungen P1 erfolgen durch den Erschließungsträger (aktuellen Grundstückseigentümer) spätestens in der zweiten auf die Rechtskraft des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode. Die Pflanzungen P2 erfolgen durch die künftigen Grundstückseigentümer spätestens in der zweiten auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode.

Die Installation von Nisthilfen für Brutvögel und Fledermauskästen sowie die Herstellung der Maßnahmenflächen M2 und M3 erfolgen durch den Erschließungsträger (aktuellen Grundstückseigentümer) vor Eingriff in die betroffenen Habitate, d.h. vor Baufeldfreimachung, vor Beseitigung von Waldbäumen oder sonstigem Baumbestand und vor etwaigem Gebäudeabriss.

Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen, der Ausfall einzelner Bäume bzw. Sträucher ist gleichwertig zu ersetzen.

**§ 9 Maßnahmen zur externen Kompensation, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB**
9.1 Planbedingt sind Wald-Ersatzpflanzungen auf 5,86 ha Fläche (vgl. konkret Bilanzierung Umweltbericht) zu leisten und bis zum Satzungsbeschluss vertraglich abzusichern. Bestandteil des forstlichen Ersatzes muss die Anlage eines Eichen-Mischwaldes (WQT) auf 0,58 ha sein. Gleichzeitig wird damit die naturschutzrechliche Kompensation erfüllt. Es werden dafür folgende Flächen in Anspruch genommen:

- Gemarkung: Groß Oesingen, Flur 9, Flurstück 30/1 abzgl. Nadelwald: 8.829 m²
- Gemarkung Groß Oesingen, Flur 9, Flurstück 29/3 abzgl. Laub/Nadelwald: 10.472 m²
- Gemarkung Groß Oesingen, Flur 9, Flurstück 142/63, Teilfläche 12.049 m²,
- Gemarkung Zahrenholz, Flur 3, Flurstück 16: 20.160 m²
- Gemarkung Zahrenholz, Flur 3, Flurstück 17: 7.090 m².

9.2 Aufgrund planbedingter Eingriffe ist unter Bezug auf eine Ausnahmegenehmigung die Wiederherstellung der gemäß § 24 NAGBNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützten Biotoptypen des mesophilen Grünlandes (500 m²) bzw. der Sandtrockenrasen (13.450 m²) zu leisten und bis zum Satzungsbeschluss vertraglich abzusichern. Es werden dafür geeignete Ausgleichsflächen aus dem Flächenpool „Kettelberg“ des Forstamts Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Anspruch genommen.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

**§ 1 Einstellplätze**
Für alle Baugebiete wird festgesetzt: Bei einer Wohneinheit sind mind. 2 Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei mehr als einer Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.

Ausnahme: Diese Regelung gilt nicht für Bestandsgebäude, die gemäß ihrer überweigenden Nutzung nachweislich einen geringeren Stellplatzbedarf haben (z.B. Altenwohn- und -pflegeeinrichtungen).

**§ 2 Fassaden**
Blockhausartige Fassaden sind unzulässig.

**§ 3 Einfriedungen zu öff. Verkehrsflächen / Vorgärten**
Einfriedungen zu öff. Verkehrsflächen / Vorgärten innerhalb festgesetzter Baugebiete MI dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes dienenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt.

Ausnahme: Diese Regelung gilt nicht für Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen sowie für bestehende Einfriedungen.

Unzulässig sind Gabionen.

Die Vorgärten (Bereich zwischen Straße und Hauptgebäude mit verlängerter paralleler Linie zur Straße) sind zu mind. 50 % der Fläche mit Rasen und / oder Bepflanzungen zu gestalten. Schotter- / Steingärten sind nicht zulässig.

**§ 4 Ordnungswidrigkeit**
Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

# ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz
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 und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

II. Bodenschutz / gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
~~*Die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Gifhorn, wird aufgrund der bekannten Nutzungshistorie der Fläche als militärische Liegenschaft Baumaßnahmen nur unter vorheriger fachlicher Begutachtung und Beschreibung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zustimmen.*~~

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung im Zuge von Tiefbaumaßnahmen ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein. Weitere Maßnahmen (wie Felduntersuchungen, Bodengutachten, Gefährdungsanalyse, Entsorgung) und damit einhergehender zeitlicher Verzug können die Folge sein.

III. Kampfmittel / Altlasten
Die Fläche befindet sich in einem ehemaligen Rüstungsaltlastengebiet. Es ist daher mit einem vermehrten Aufkommen von Kampfmitteln zu rechnen. Neben einer Luftbildauswertung empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst daher, den Bereich zur Gewährleistung der Baugrundsicherheit durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma (vgl. www.gkd-kampfmittelraeumung.de) untersuchen zu lassen. Für Fragen und weitere Informationen steht der Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Verfügung: Tel. 0511 30245-526; Mail. kbd-postfach@lgln-niedersachsen.de.

Alternativ dazu sind die Eigentümer der Flächen im Zuge der Vorbereitung von in den Boden eingreifenden Baumaßnahmen, d.h. vor Eingriff in den Boden, zu einer Sondierung zu verpflichten (grundstücksbezogener Einzelnachweis). Die Verpflichtung ist in die Grundstückskaufverträge aufzunehmen. Dies betrifft mindestens die in der Ergebniskarte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, vgl. Begründung Ursprungsplan, Abschnitt 4.7, rot markierten punktuellen und linienförmigen Bereiche des Plangebietes.

*Hinweis zur 1. Änderung: Zwischenzeitlich liegt eine Bodenuntersuchung vor, die die rot markierten Bereiche untersucht hat und keinerlei Anzeichen für eine Kampfmittel- oder sonstige Belastung festgestellt hat - vgl. Anlagen 1 und 2 zur Begründung der 1. Änderung.*

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Böden durch Öle und Betriebsstoffe verunreinigt sein können.

IV. Lärmimmissionen
Militärischer Flugbetrieb: Das Plangebiet liegt