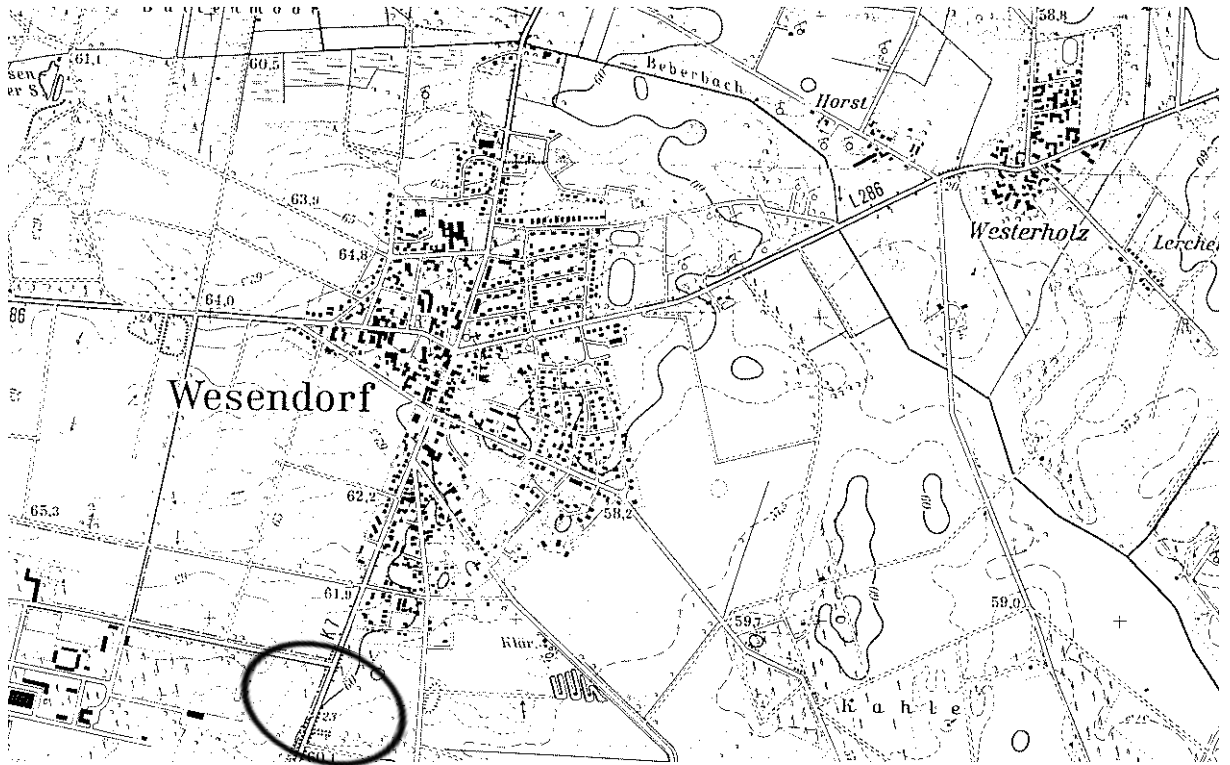


Begründung zum Bebauungsplan "Vor den Führen" mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000
(TK25)



02/2020
§§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, Dipl.-Ing. U. Kolb.,
A. Hoffmann, M. Pfau., A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.1 Baugebiete	6
2.2 Grünflächen	10
2.3 Flächen für Wald	12
2.4 Verkehrsflächen	12
2.5 Ver- und Entsorgung	13
2.6 Brandschutz	14
2.7 Immissionsschutz	16
2.8 Bodenschutz / Altlasten	21
2.9 Belange der Landwirtschaft	22
2.10 Flächenbilanz	23
3.0 Umweltbericht	24
3.1 Einleitung	24
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	24
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	25
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	26
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	26
3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	26
3.2.3 Entwicklungsprognose	38
3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	38
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	39
3.2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	40
3.3 Zusatzangaben	40
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	40
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	40
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	41
3.3.4 Quellenangaben	42
4.0 Eingriffsbilanzierung	43
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	46
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	46
7.1 Planungsziel	47
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	47
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	47
9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	47
10.0 Verfahrensvermerk	48

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Wesendorf liegt im Norden des Landkreises Gifhorn und des Großraums Braunschweig. Im Süden von Wesendorf sind westlich der K7 ein Mischgebiet und daran angrenzende Gewerbegebiet geplant, östlich der K7 ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Gleichzeitig soll für die Kreisstraße (K 7), die zwischen dem Wohngebiet und dem Mischgebiet verläuft, mit dem neugeplanten Kreisverkehr der Ortseingang von Wesendorf neugestaltet werden.

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.

Der Ortsteil Wesendorf in der Gemeinde Wesendorf ist als Grundzentrum festgelegt.¹⁾ Grundzentren und Standorte mit grundzentraler Teilfunktion decken mit ihren Angeboten und zentralen Einrichtungen den allgemeinen, täglichen Grundbedarf.

Nach samtgemeindlicher Zählung leben in der Gemeinde Wesendorf mit Stand 31.12.2018 insgesamt 5.596 Einwohner.

Die Samtgemeinde Wesendorf liegt nach raumordnerischen Vorgaben in den ländlichen Regionen. Hier ist gem. RROP die Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht zu gestalten und weiterzuentwickeln.

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

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

Das Plangebiet unterteilt sich in zwei Bereiche. Für den Bereich westlich der K7 sind im RROP keine Darstellungen vorhanden, der östliche Bereich ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft erfasst. Die Nutzung dieser Fläche für landwirtschaftliche Zwecke ist bereits jetzt eingeschränkt, weil es sich um eine "Restfläche" handelt, die an allen 4 Seiten an abweichende Nutzungen angrenzt und deshalb nicht innerhalb eines flächenübergreifenden landwirtschaftlichen Verbundes liegt.

Die Gemeinde hält deshalb ein Herauslösen der südöstlich gelegenen Teilfläche des Plangebiets aus den Zielen der Raumordnung für angemessen, zumal es sich um eine Fläche handelt, die unmittelbar an vorhandene Siedlungsbereiche angrenzt.

¹⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig in der derzeit gültigen Fassung, zu 1.1.1 (8) Satz 1 Zentrale-Orte-Konzepte



Dies entspricht dem § 1a BauGB, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Gemeinde Wesendorf kommt mit der Planung ihrer Aufgabe entsprechend ihrer grundzentralen Funktion nach, Wohn- und Arbeitsstätten in der Gemeinde Wesendorf zu konzentrieren und befindet sich damit im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung. Einer behutsamen Entwicklung der Ortschaft wird damit Rechnung getragen.

- ÖPNV

Eine Bushaltestelle liegt im Plangebiet an der K 7 auf der östlichen Seite und hat rd. 160 m zum Gewebe- und Mischgebiet und rd. 230 m zum allgemeinen Wohngebiet Abstand.

Da ein Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 – 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad gemäß Raumordnung akzeptiert werden, ist das Plangebiet in diesem Punkt an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf (Stand: Änderung 38) entwickelt. Die Änderung 37a beinhaltet die Änderung in dem Bereich der vorliegenden Planung. Die Flächen sind westlich der Kreisstraße 7 als gemischte und gewerbliche Bauflächen und östlich davon als Wohnbaufläche dargestellt. Gleichzeitig mit der Neuplanung der Bauflächen wird auch die Umgestaltung der K7 im Bereich der südlichen Ortseinfahrt geregelt. Hierdurch wird ein Kreisverkehr und ein straßenbegleitender Fahrrad-/Fußweg östlich der K7 in das Plangebiet einbezogen. Im Zuge des Bebauungsplanes macht die Gemeinde von § 17b Abs. 2 FStrG Gebrauch und ersetzt die Planaufstellung mit vorliegendem Bebauungsplan (planfeststellungsersetzender Bebauungsplan).

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

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans "Vor den Führen" wird erforderlich, um in Wesendorf neue Wohnbauflächen für Bauwillige auszuweisen. Im angrenzenden Baugebiet "Am Demoorweg" sowie "Demoorweg-Ost" sind weitestgehend alle

Bauplätze veräußert, zumal es in letzter Zeit aufgrund der günstigen Bauzinsen eine hohe Nachfrage nach Bauland gab. Seinerzeit wurden die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, dass außerorts direkt an die Kreisstraße angrenzt, aufgrund der hohen Emissionen nicht fortgeführt. Durch die Änderung der Verkehrswege und den Ausbau eines Kreisverkehrs mit einer einhergehenden Verlagerung des Ortschildes und der damit verbundenen Temporeduzierung auf der Kreisstraße auf Höhe des Plangebietes, kann nun der westliche Abschnitt weiterverfolgt werden. Da in Wesendorf keine Bauplätze in ausreichender Menge zur Verfügung stehen, wird im Süden der Ortslage ein allgemeines Wohngebiet aus den, bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, entwickelt. Dieses bildet zusammen mit den benachbarten Baugebieten den südlichen Ortsrand von Wesendorf.

Außerdem ist westlich der K7 ein Gewerbegebiet im Anschluss an die bereits vorhandenen Gewerbeflächen ("Hammerstein Park") geplant. Zwischen diesen Flächen und der K7 ist ein Mischgebiet vorgesehen, um eine verträgliche Abstufung zu den östlich der K7 gelegenen Allgemeinen Wohngebieten (WA) zu schaffen. Die Gemeinde möchte einen Pool an gemeindeeigenen Flächen für die aktuelle Nachfrage an Gewerbeflächen anbieten können und trägt mit der Ausweisung vorliegender, neuer Gewerbe- und Mischgebiete dieser Entwicklung Rechnung. Parallel wird im Plangebiet im Rahmen einer Straßenplanung ein Kreisverkehr in die K7 eingeplant, der auch der Gestaltung des zukünftigen Ortseingangs von Wesendorf dient.

Gleichzeitig mit der Neuplanung der Bauflächen wird auch die Umgestaltung der K7 im Bereich der südlichen Ortseinfahrt geregelt. Hierdurch wird ein Kreisverkehr und ein straßenbegleitender Fahrrad-/Fußweg östlich der K7 in das Plangebiet einbezogen. Im Zuge des Bebauungsplanes macht die Gemeinde von § 17b Abs. 2 FStrG Gebrauch und ersetzt die Planaufstellung mit vorliegendem Bebauungsplan (planfeststellungsersetzender Bebauungsplan).

Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 7,19 ha.

Im Zuge des Verfahrens erfolgte eine naturkundliche Bestandsaufnahme des Plangebiets (Prof. Dr. Kaiser, Arbeitsgruppe Land und Wasser).

Um Beeinträchtigungen durch Immissionen der geplanten Gewerbeansiedelungen und der Neuplanung der öffentlichen Verkehrsführung für das Umfeld beurteilen zu können, wurde im Rahmen des Verfahrens eine Schalltechnische Untersuchung (BMH, Bonk- Maire.- Hoppmann PartGmbH) und ein Verkehrsgutachterliche Stellungnahme (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert) durchgeführt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Vor den Fuhren", mit ÖBV kommt die Gemeinde als Standort mit grundzentralen Funktion ihrer raumordnerischen Aufgabe nach, eine Konzentration von Arbeits- und Wohnstätten am Ort herbeizuführen.

Durch die geplanten Versiegelungen wird es voraussichtlich im Bereich der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz²⁾ sind diese Eingriffe zu kompensieren, sofern sie nicht vermieden werden können. Die Kompensation erfolgt, soweit möglich, im Plangebiet und ansonsten auf einer externen Fläche.

Das Plangebiet liegt im Süden der bebauten Ortslage zwischen dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet "Hammerstein Park" und dem Allgemeinen Wohngebiet "Am Demoorweg" im Osten. Durch das Plangebiet verläuft von Norden nach Süden die

²⁾ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG); letzte Neufassung vom 29. Juli 2009 – zuletzt geändert am 15. August 2013

K7, an die östlich angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant ist, das im Süden an ein Campingplatzgebiet und im Norden und Osten an das bestehendes Wohngebiet Demoorweg angrenzt. Durch den östlichen Teil des Plangebiets verläuft außerdem die Trasse der ehemaligen Eisenbahnstrecke, die der Zuführung für das Kasernengelände westlich der K7 bis in die Kriegsjahre gedient hat. Diese ist auch heute noch in großen Teilen durch Bewuchs ablesbar.

Westlich an die K7 angrenzend sind ein Mischgebiet und daran anschließende Gewerbegebiete geplant. Diese Flächen sind im Norden durch die "Lange Straße" mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen begrenzt, südlich und westlich grenzen Waldflächen an das Plangebiet an. Für die, den Plangeltungsbereich durchlaufende Kreisstraße, gilt derzeit auf Höhe des Plangebietes die freie Strecke, d. h. Tempo 100 km/h. Im Zuge der vorliegenden Planung soll der Ortseingang an den südlichen Rand des Plangebiets verlegt werden und mittig des Planbereichs in einen Kreisverkehr münden. Hierdurch wird das Tempo auf 50 km/h reduziert werden.

Zur Erschließung des Wohngebiets ist eine Verbindungsstraße zwischen dem Kreisverkehr im Westen und dem Magnolienweg im Osten geplant. Das Misch- und Gewerbegebiet wird über einen Abzweig vom Kreisverkehr erschlossen, der an die "Lange Straße" anschließt.

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Die festgelegte Gebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt die, den Zielen der Raumordnung entsprechende Aufgabe der Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen für Bauwillige in Wesendorf. Des Weiteren stellt die Wahl dieser Gebietskategorie an dem gewählten Standort die sinnvolle Ergänzung der östlich und nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiete und einen städtebaulich verträglichen Übergang zu dem westlich der K7 angrenzenden Mischgebiet (MI) dar.

Im Planbereich sollen Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise entstehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wurde gewählt, damit ein ausreichend durchgrüntes Baugebiet entsteht. Die Festsetzungen des östlich angrenzenden Baugebietes "Am Demoorweg" dienen als Vorlage zum Maß der Nutzung. Die zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 wird nicht eingeschränkt, da den Eigentümern ein möglichst großer Spielraum bei der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zugestanden werden soll. Somit ist eine Versiegelung von insgesamt 45 % der überbaubaren Fläche planungsrechtlich möglich.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u. a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelung der privaten Grundstücksflächen. Dieses dient einem optisch ansehnlichen, begrünten Gartenbereich, der darüber hinaus kleinklimatisch für Ausgleich sorgt, sowie dem Schutz der Artenvielfalt dient.

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche mit einem Abstand von mindestens 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, damit im Baugebiet im Straßenraum das Erscheinungsbild nicht von Nebenanlagen und Garagen, sondern durch die Hauptbaukörper geprägt wird. Gleichzeitig entsteht so vor der Garage ein zweiter Einstellplatz auf der Zufahrt.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt, auf der bauliche Anlagen, auch solche die nach NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden dürfen. Diese Maßnahme ist erforderlich um die insgesamt 30 m tiefe Waldabstandszone vor der weiter südlich gelegenen Waldfläche zu gewährleisten. Ziel dieser Festsetzung ist die Vermeidung von Schäden oder Schadensansprüchen zu denen es durch Baumfall innerhalb des freizuhaltenden Abstandsbereichs kommen kann. Untergeordnete Nebenanlagen wie Einfriedungen oder Teppichklopfstangen sind von dieser Regelung ausgenommen, weil diese in Schadensfällen zu nur geringen materiellen Verlusten führen. Außerdem tritt die festgesetzte Regelung außer Kraft, wenn sich entweder die Gefahrenlage verändert, bzw. z.B. durch Waldumwandlung entfällt oder aber ein Bauherr eine bauliche Anlage nachweislich dermaßen ertüchtigt, dass ein Schaden durch Baumfall ausgeschlossen wird.

Die Höhe der Gebäude wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die maximale Firsthöhe darf eine Höhe von 9,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten, während die Traufhöhe eine maximale Höhe von 4,50 m über dem Bezugspunkt aufweisen darf. Damit wird ein Dach- und Kellerausbau begünstigt, so dass auch für Familien genügend Wohnraum entstehen kann. Gleichzeitig werden dadurch verschiedene Hausformen möglich. Durch die Festsetzung von einem zulässigen Vollgeschoss wird, in Verbindung mit der maximalen Trauf- und Firsthöhe vermieden, dass einzelne Gebäude durch eine übermäßige Höhenentwicklung in den Vordergrund treten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die den Mindestabstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen nach der Niedersächsischen Bauordnung berücksichtigen. Zu der Erschließungsstraße werden 5,00 m Abstand und zu den östlich gelegenen Plangebietsgrenzen wird ein Abstand von 3,00 m festgesetzt. Der südlich gelegene 5 m breite Randstreifen der Wohnbaufläche wird als Fläche festgesetzt die von Bebauung freizuhalten ist, weil sie von einer Waldabstandszone überlagert wird. Die Baugrenze verläuft in diesem Bereich entsprechend mit einem Abstand von einem 1m zu der von Bebauung freizuhaltenden Fläche. Durch die gewählte Vorgehensweise soll den Bauherren die größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen gewährt werden. Die Belange der Landesbauordnung und des Nachbarschaftsrechtes sind im Rahmen der weiteren Ausführung zu beachten und zu berücksichtigen.

Die westlich an den Kreisverkehr angrenzenden ca. 25 m tiefen Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes werden als Flächen für Garagen festgesetzt um hiermit der Deckung eines bestehenden Bedarfs an KFZ-Einstellmöglichkeiten in Wesendorf nachzukommen. Im direkten Anschlussbereich an die K7 werden diese Flächen in einer Tiefe von 8 m von der Darstellung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) überlagert. Diese Festsetzung erfolgt um die Wohnbebauung und die dazugehörigen Freiflächen vor den Immissionen der K7 abzuschirmen. Aus Schallschutzgründen ist deshalb auf der straßenseitigen Begrenzung der festgesetzten Fläche eine geschlossene Wand mit einer wirksamen Schirmhöhe mindestens von 3,00 m vorgesehen, die auch Teil eines Baukörpers sein kann.

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

- Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO

Im westlich gelegenen Planbereich schließt ein etwa 45 m tiefes Mischgebiet (MI) an die K7 an. Der geplante Standort des Mischgebiets bewirkt eine städtebaulich verträgliche Abstufung zwischen den westlich angrenzenden Gewerbeflächen und dem Wohnbaugebiet östlich der K 7. Es ist geplant, dass sich hier nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Wohngebäude ansiedeln. Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 sowie Abs. 3 BauNVO werden aufgrund der unmittelbaren Nähe des angrenzend geplanten Wohngebiets ebenfalls nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,5 (GRZ 0,5) festgesetzt. Hiermit wird auch ein verträglicher Übergang zwischen dem Wohngebiet im Osten (GRZ 0,3) und dem Gewerbegebiet im Westen (GRZ 0,8) gestaltet.

Die Stellung der Hauptgebäude im Mischgebiet wird über großzügig gefasste Baugrenzen bestimmt. Um eine Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu vermeiden sowie zur Schaffung eines ausreichenden Abstands zu der östlich verlaufenden lärmintensiven K 7 beträgt der Abstand der Baugrenzen zu diesen Seiten 5,00 m. Zu der geplanten inneren verkehrlichen Erschließung des Plangebiets beträgt der Abstand der Baugrenzen ebenfalls 5 m um, damit wird einerseits eine gute Ausnutzung der zukünftigen Baugrundstücke gewährleistet und zum anderen soll ein etwas größerer Abstandsbereich zur Straße von Bebauung freigehalten werden.

Im Süden grenzt das Mischgebiet an eine 5 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft an, die der weiter südlich angrenzenden Waldfläche vorgelagert ist. Innerhalb des Mischgebiets hält die Baugrenze einen Abstand von 25 m zu dieser Maßnahmenfläche. Dieser Abstand ist erforderlich, damit zwischen dem angrenzenden Wald und den überbaubaren Flächen ein Sicherheitsabstand von insgesamt 30 m (eine Baumkipplänge) eingehalten wird um bei eventuell auftretendem Baumfall Schäden an Hochbauten zu verhindern.

Zur Verdeutlichung dieser Planungsabsicht wird zwischen der Maßnahmenfläche und der rückwärtigen Baugrenze im Mischgebiet eine von Bebauung freizuhalten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt, auf der auch Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO nicht errichtet werden dürfen. Um die Nutzbarkeit des Mischgebiets durch eine zulässige gewerbliche Nutzung an dieser Stelle nicht übermäßig einzuschränken, ist die Errichtung von, zu einem Gewerbebetrieb gehörigen Lagerflächen, die den gewerblichen Hauptnutzungen in Mischgebieten zuzurechnen sind und im Normalfall nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, auch innerhalb der Fläche ① (Fläche die gem. § 9 Abs.1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB von Bebauung freizuhalten ist) zulässig. Ebenfalls sind Einfriedungen, Zäune und andere untergeordnete Nebenanlagen von den vorgenannten Regelungen ausgenommen. Ziel dieser Festsetzung ist die Vermeidung von Schäden oder Schadensansprüchen zu denen es durch Baumfall innerhalb des freizuhaltenden Abstandsbereichs kommen kann. Untergeordnete Nebenanlagen wie Einfriedungen oder Teppichklopfstangen sind deshalb von dieser Regelung ausgenommen, weil diese in Schadensfällen zu nur geringen materiellen Verlusten führen. Außerdem tritt die festgesetzte Regelung außer Kraft, wenn sich entweder die Gefahrenlage verändert, bzw. z.B. durch Waldumwandlung entfällt oder aber ein Bauherr eine bauliche Anlage nachweislich dermaßen ertüchtigt, dass ein Schaden durch Baumfall ausgeschlossen wird.

Im Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise zugelassen, um, parallel zur Kreisstraße, auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zu ermöglichen, was zu einer Reduzierung des Straßenlärms auf den rückwärtigen Mischgebietsfläche führen würde und eine flexiblere Nutzung des Mischgebietes für gewerbliche Zwecke ermöglicht.

Um eine gute Ausnutzung der Grundstücksflächen zu gewährleisten wird als zulässiges Höchstmaß 2 Vollgeschosse festgesetzt, Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 11 m als Höchstmaß begrenzt. Diese Höhenfestsetzung stellt eine Höhenabstufung zwischen den zulässigen Höhen des östlich gelegenen Wohngebietes und den Höhen der westlich gelegenen Gewerbegebiete dar. Eine Überschreitung des Höhenmaßes für erforderliche technische Anlagen wie beispielsweise Schornsteine oder Belüftungen ist zulässig.

Die Flächen des Mischgebietes liegen im Lärmpegelbereich V (Fünf) und IV (Vier) aufgrund der Verkehrsemissionen auf der K7. Dies führt zu einer Einschränkung schutzwürdiger Nutzungen in lärmbelasteten Bereichen auf die im Kapitel 2.7 (Immissionsschutz) eingegangen wird. Gleichzeitig werden auf der Grenze zwischen dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet Richtungssektoren festgesetzt, die in Richtung Westen einen Zuschlag von 5 dB(A) ermöglichen, um eine Erhöhung betrieblicher Lärmwerte zu ermöglichen.

- Gewerbegebiete (GEe 1 - 4) gem. § 8 BauNVO

Die Gemeinde Wesendorf möchte Gewerbeschaffenden die Möglichkeit geben ihre Betriebe im Gemeindegebiet anzusiedeln. Hierzu wird im räumlichen Zusammenhang zu den östlich bereits vorhandenen uneingeschränkten Gewerbeflächen des Hammerstein Park ein weiteres Gewerbegebiet festgesetzt. Im Gewerbegebiet werden Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe aufgrund der Nähe zu bestehender Wohnbebauung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht Bestandteil der ausnahmsweise zulässigen Nutzung. Gleiches gilt für Störfallbetriebe. i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie. Eine Einschränkung der Gewerbegebiete ist zulässig, weil es an anderer Stelle in Wesendorf (Hammerstein Park) bereits nicht eingeschränkte Gewerbegebiete gibt.

Aufgrund der Nähe zu vorhandenen und geplanten Wohngebieten wird aus Gründen des Immissionsschutzes eine Gliederung des Gewerbegebiets in die Flächen GEe 1, GEe 2, GEe 3 und GEe 4 vorgenommen (s. Punkt, 2.6). Dabei wird in den GEe 3 - 4 die schalltechnische Ausnutzung reduziert. Die zusätzlich festgesetzten Richtungssektoren ermöglichen in Richtung Westen ein um 5 dB(A) höhere Ausnutzung im Gewerbegebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Damit ist auch die Überschreitung durch Nebenanlagen erfasst, gleichzeitig wird für die neugeplanten Flächen ein möglichst großer Handlungsspielraum gegeben.

Um eine einheitliche Höhenentwicklung im Gewerbegebiet vorzugeben und entsprechend der weiter westlich vorhandenen Gebäudehöhen der Gewerbeflächen des Hammerstein Park, wird ein einheitliches Maß von 15 m als maximal zulässige Höhe für zu errichtende Gebäude festgesetzt. Eine Überschreitung des Höhenmaßes für erforderliche technische Anlagen wie beispielsweise Schornsteine oder Belüftungen ist zulässig, da diese Anlagen zu der notwendigen technischen Gebäudeausstattung gehören, von denen i.d.R. keine bauliche Wirkung ausgehen.

Die Baugrenzen in den Gewerbegebieten werden großzügig gefasst um künftigen Bauherren eine größtmögliche planerische Freiheit auf ihren Grundstücken zu ermöglichen. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Landschaft und Natur festgesetzt. Zu dieser Fläche sind die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m geplant, um ein Heranrücken baulicher Anlagen an die Maßnahmenfläche zu verhindern. Gleichzeitig muss die Maßnahmenfläche zu den angrenzenden Bauflächen durchgängig eingezäunt werden, um Fremdeinwirkungen aus dem Gewerbegebiet auf die Ausgleichflächen so gering wie möglich zu halten. Der Abstand der Baugrenzen zu den inneren Erschließungsstraßen beträgt 5 m um den großzügig gestalteten Straßenraum im Gewerbegebiet zu unterstreichen. Dazu wird auch hier eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass auch hier Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m entstehen können. Diese sind für ein Gewerbegebiet typische Gebäudeformen.

Westlich des Gewerbegebietes GEe 1 eine 3 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Landschaft und Natur festgesetzt und südlich der Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 3 ist, parallel zu den außerhalb des Plangebiets angrenzenden Waldflächen eine 5 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Landschaft und Natur festgesetzt, zu der die rückwärtige Baugrenze im Gewerbegebiet in einem Abstand von 25 m festgesetzt ist. Die Baugrenze nach Westen hält einen Abstand von 23 m, da hier auch noch der landwirtschaftliche Weg mit in die Abstandsfläche fällt und so die Freihaltezone auf der Bau- und Maßnahmenfläche reduziert. Dieser Abstand ist erforderlich, damit zwischen dem angrenzenden Wald und den überbaubaren Flächen ein Sicherheitsabstand von insgesamt 30 m eingehalten wird um bei eventuell auftretendem Baumfall Schäden an Hochbauten zu verhindern.

Zur Verdeutlichung dieser Planungsabsicht wird zwischen der Maßnahmenfläche und der Baugrenze im Bebauungsplan eine von Bebauung freizuhaltende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt, auf der auch Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO nicht errichtet werden dürfen. Um die Nutzbarkeit der Gewerbeflächen in den GEe 1 und 3 nicht übermäßig einzuschränken, ist die Errichtung von Lagerplätzen gem. § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO, die den Hauptnutzungen in Gewerbegebieten zuzurechnen sind und im Normalfall nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, auch innerhalb der Fläche ① (Fläche die gem. § 9 Abs.1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB von Bebauung freizuhalten ist) zulässig. Ebenfalls sind Einfriedungen, Zäune und andere untergeordnete Nebenanlagen von den vorgenannten Regelungen ausgenommen.

Erschlossen wird die Fläche über die Straße "Langen Straße" sowie über den Kreisverkehr an die K 7.

2.2 Grünflächen

-private Grünflächen im Planbereich westlich der K 7

Fläche A 1 / A 2:

Westlich der K7 verläuft parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze ein 20 m tiefer, mit Bäumen und Sträuchern bestandener Grünstreifen. Hier setzt die Planung eine Fläche A 1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft fest mit dem Ziel diese Fläche als Eingrünung des Baugebietes gegenüber der nördlich angrenzenden freien Landschaft zu erhalten und langfristig zu gewährleisten.

Südlich daran schließt die Fläche A 2 an, die auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt ist. Diese wird aber neu als Ausgleichsfläche für die im Plangebiet vorhandenen streng geschützte Sandnelke hergerichtet. Gleichzeitig können hier vorhandene Ameisenhaufen gesichert oder von anderen Flächen, die für die Bebauung in Anspruch genommen werden, unter Aufsicht eines Sachverständigen verlagert werden. Zusätzlich wird durch die Anlage von Steinhaufen und Tothölzern ein neuer Lebensraum für Eidechsen und Blindschleichen geschaffen. Die Fläche dient dem Ausgleich der im Plangebiet vorbereiteten Eingriffe.

Fläche B:

Parallel zur westlichen und südlichen Plangebietsgrenze entlang des Gewerbe- und Mischgebietes wird auf privater Grünfläche im Süden eine 5 m breite und im Westen eine 3 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Landschaft und Natur festgesetzt, die als Vorwaldzone auszubilden ist. Ziel ist es, die Gewerbeflächen zur angrenzenden Landschaft hin einzugrünen und ein Heranrücken gewerblicher Freiflächennutzung an die vorhandenen Waldflächen zu vermeiden. Diese Randstreifen sind entsprechen der textlichen Festsetzungen als Waldsaumzone auszubilden.

Entfallende Bäume und Gehölze:

Entlang der K7 befinden sich im Straßenbereich Einzelbäume, die im Rahmen der Realisierung des Kreisverkehrs und Straßenverlaufs entfernt und an anderen Standorten gleichwertig ersetzt werden müssen.

Ein Streifen mit Bestandsgehölzen (Standortfernes Feldgehölz) westlich angrenzend an das Straßengrundstück der K7 können nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde entfallen und werden im Ausgleich bilanziert.

-private Grünflächen im Planbereich östlich der K 7

Fläche C:

An der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Fläche verbuschter trockener Sandheide (HCT v) die nach § 30 BNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen ist und zur Sicherung deshalb als Fläche für Maßnahmen zur Pflege, Schutz und Entwicklung von Landschaft und Natur festgesetzt wird.

Fläche D:

Auf dieser Fläche wird gemäß § 24 (1) LWaldG (Landeswaldgesetz) ein 30 m breiter Waldabstandsbereich festgesetzt der generell von Bebauung freizuhalten ist. Im Osten dieser Fläche ist die Errichtung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz geplant, um einen Teil der Waldabstandsfläche für die Anwohner nutzen zu können. Hier wird eine Beschilderung mit Hinweisen auf mögliche Gefährdungen bei Sturm und starken Winden die Nutzung des Spielplatzes regeln. Gleichzeitig ist die Gemeinde Eigentümer der Waldfläche und kann daher durch geeignete Pflege einem Baumschaden vorbeugen. Im verbleibenden Waldabstandsbereich ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzt. Diese wird als Ausgleichsfläche im Plangebiet bepflanzt.

Fläche E:

Im Westen, direkt angrenzend an den Kreisverkehr wird auf der Grünfläche eine in einer Breite bis zu 13 m eine Fläche für besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen außerhalb der Ortseinfahrt von Wesendorf, hier zum Schutz vor Immissio-

nen durch die angrenzende Kreisstraße festgesetzt. Innerhalb der Umgrenzung dieser Fläche (III) für besondere bauliche Anlagen und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen (Straßenverkehrslärm), ist aus Schallschutzgründen ein Wall von mindestens 3,0 m zu errichten. Dieser Wall ist entsprechend der textlichen Festsetzungen mit strauchartigen Gehölzen zu bepflanzen

-öffentliche Grünflächen im östlichen Planbereich

Südlich Wohngebietsfläche ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Der Spielplatz dient der Deckung des Bedarfs an Spielfläche für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren aus dem östlich angrenzenden Wohngebiet "Am Demoorweg" und des hier geplanten allgemeinen Wohngebiets.

2.3 Flächen für Wald

In dem östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich südlich des allgemeinen Wohngebiets eine größere, zusammenhängende mit Bäumen bestandene Flächen. Hierbei handelt es sich um Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT) und trockener Sandböden (HCT). Da es sich hierbei gem. der Naturkundlichen Bestandsaufnahme des Büros Prof. Dr. Kaiser aus dem April 2018 um Biotope der Wertstufe V, d.h. von besonderer Bedeutung für die Natur handelt, und unverändert zu erhalten ist, wird hier eine Waldfläche festgesetzt.

2.4 Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche/ K7

Gleichzeitig mit der Neuplanung der Bauflächen wird auch die Umgestaltung der K7 im Bereich der südlichen Ortseinfahrt geregelt. Hierdurch wird ein Kreisverkehr und ein straßenbegleitender Fahrrad-/Fußweg östlich der K7 in das Plangebiet einbezogen. Im Zuge des Bebauungsplanes macht die Gemeinde von § 17b Abs. 2 FStrG Gebrauch und ersetzt die Planaufstellung mit vorliegendem Bebauungsplan (planfeststellungseretzender Bebauungsplan). Zusätzlich zu den vorhandenen Straßenflächen werden für die Ausbildung eines Kreisverkehrs ca. 0,1 ha Flächen der westlich und östlich angrenzenden Flurstücke (27/178, 13/128) in Anspruch genommen.

Die z. Zt. mit einer Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h befahrbare K 7 wird zukünftig auf der Höhe des allgemeinen Wohngebiets in einen Kreisverkehr münden und dort den neuen Ortseingang bilden. Hier soll durch Verlegung der Ortstafel zukünftig die innerorts zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gelten, wodurch sich die Schalleinwirkungen auf die angrenzende Bebauung verringern.

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche/ Erschließungsstraßen

Das Allgemeine Wohngebiet wird über den Kreisverkehr der K7 erschlossen und verbindet diesen mit der von Osten kommenden Straße "Magnolienring" aus dem Baugebiet "Am Demoorweg". Die Straßenverkehrsfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wird in einer Breite von 8,00 m festgesetzt. Diese beinhaltet sowohl die Planstraße selbst mit den entsprechenden Parkplatzflächen und einem Fußweg, als auch die einseitigen straßenbegleitenden Versickerungsmulden von 1,00 m Breite. Die zweite, ehemals geplante Erschließung aus dem angrenzenden Plangebiet "Demoorweg" entfällt in der vorliegenden Planung. Grund hierfür ist der Wegfall ehemals

vorgesehener Wohnbauflächen aufgrund der erforderlichen Waldabstandszone von 30 m die dem südlich angrenzenden Waldstück vorzulagern sind.

Die westlich geplanten Misch- und Gewerbegebiete werden über eine innere Erschließungsstraße an den Kreisverkehr der K7 angebunden und münden im Norden in die "Lange Straße" ein. Die Straßenverkehrsfläche innerhalb des Gewerbe- und Mischgebiets wird in einer Breite von 10 m festgesetzt. Diese beinhaltet sowohl die Planstraße selbst mit den entsprechenden Parkplatzflächen und einem Fußweg, als auch die einseitigen straßenbegleitenden Versickerungsmulden von 1 m.

-Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Parallel zur östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein 3,5 m breiter Fußweg der der Erschließung des Spielplatzes dient. Dieser Fußweg verbindet die beiden Verkehrsflächen des "Magnolienring" im benachbarten Wohngebiet "Demoorweg" und ermöglicht eine gute Erreichbarkeit des Spielplatzes aus beiden angrenzenden Wohngebieten. Die Wegbreite von 3,5 m ermöglicht das Befahren des Fußweges zur Durchführung von Pflege- und Kontrollmaßnahmen im Bereich der Grünflächen.

Parallel zur westlichen Plangebietsgrenze wird eine 4 m breite Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Landwirtschaft festgesetzt. Dieser Weg ist bereits vorhanden und dient der Erschließung südlich angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und wird deshalb über den Bebauungsplan abgesichert.

- ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge der Baugenehmigungen oder Bauanzeigen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen dürfen innerhalb der überbaubaren Fläche nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, damit im Baugebiet im Straßenraum das Erscheinungsbild nicht von Nebenanlagen und Garagen, sondern durch die Hauptbaukörper geprägt wird. Gleichzeitig entsteht so vor der Garage ein zweiter Einstellplatz auf der Zufahrt.

Im westlichen Bereich der Wohnbauflächen, direkt angrenzend an den Kreisverkehr setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Garagen fest. Diese Fläche wird gleichzeitig durch einen 8 m tiefen Streifen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes überlagert und ist deshalb zur Errichtung einer, mit der Gebäuderückseite unmittelbar an den Kreisverkehr angrenzenden geschlossenen Garagenanlage geeignet. Diese kann dann den erforderlichen Schallschutz übernehmen. Die Festsetzung einer Fläche für Garagen erfolgt außerdem um den in Wesendorf vorhandenen Bedarf an KFZ-Einstellflächen abzudecken. Die Zufahrt zu diesen Flächen erfolgt ausschließlich über die geplante Verlängerung des "Magnolienring".

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Strom, Telekommunikation, Gas, Schmutzwasser usw. durch Erweiterung der Leitungen möglich. Es liegt eine Bestandsleitung der LSW Netz innerhalb der Gifhorner Straße auf der westlichen Seite der Straßenverkehrsfläche. Daher ist sie mit der Lage innerhalb dieser Straßenverkehrsfläche grundsätzlich gesichert. Bei dem Ausbau des Kreisverkehrs wird auf die Leitung im Bestand zu achten sein.

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

Es ist geplant, das anfallende, nicht schädliche verunreinigte Oberflächenwasser vollständig im Plangebiet zu versickern. Hierzu werden entsprechend straßenbegleitende Versickerungsmulden angelegt, um das Plangebiet in Bezug auf seine abflussmindernde Wirkung nicht zu beeinträchtigen.

Das anfallende nicht verschmutzte Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken soll vor Ort versickert werden. Parallel zum Bebauungsplan wird durch ein Fachbüro die Versickerung geplant.

2.6 Brandschutz

Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücksteilen gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.

Die entsprechenden Regelungen und sonstigen Einzelheiten und erforderlichen Maßnahmen werden mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreises Gifhorn und der Freiwilligen Feuerwehr vor Ort abgestimmt und in die Begründung aufgenommen.

Die Festsetzung der maximalen Höhe für Räume, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, bezieht sich auf die mögliche, höhere Bebauung im Misch- und Gewerbegebiet. Hier setzt die Länge der bei der Ortsfeuerwehr vorhandene Rettungsleiter das Maß für eine maximale Höhenlage der Nutzung als Büro-, Wohnraum etc..

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Gifhorn ist beim Brandschutz Folgendes zu beachten:

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

Bemessung:

Gegen den B – Plan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Gebietstypen mit den in der untenstehenden Tabelle genannten m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhän-

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

gige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.

Es wird von in den WA von einer kleinen Brandausbreitungsgefahr ausgegangen und in den übrigen Gebieten von einer mittleren Brandausbreitungsgefahr.

Ge- biets- typ	GRZ	Ge- schosse	GFZ	Min. notw. LW- Menge (m ³ /h)
GEe1	0,8	II	1,6	192
GEe2	0,8	II	1,6	192
GEe3	0,8	II	1,6	192
GEe4	0,8	II	1,6	192
MI	0,5	II	1,0	96
WA	0,3	I	0,3	48

2. Werden im Mischgebiet oder allgemeinen Wohngebiet Objekte mit größerer Nutzerzahl oder besonderer Nutzung angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) oder werden in den Industriebetrieben Stoffe besonderer Gefahr gelagert oder verarbeitet ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu - und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Die Errichtung zusätzlicher Löschwasserentnahmestellen ist in diesem Fall zu prüfen.

Hinweis:

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

2.7 Immissionsschutz

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten an das Büro BMH Part-GmbH³⁾ in Auftrag gegeben, mit dem Ziel ein Verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Mischgebiet und Gewerbe zu überprüfen. Gleichzeitig mussten die Emissionen des Straßenverkehrs und die Errichtung eines Kreisverkehrs innerhalb des Plangebiets am südwestlichen Ortsrand von Wesendorf schalltechnisch untersucht werden.

Inhalt des Gutachtens ist die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen, die durch die geplanten Straßenbaumaßnahmen im Verlauf der Kreisstraße 7 auf Grundlage der 16. BImSchV zu ermitteln sind und in Verbindung damit, die, auf die Plangebietsflächen (WA, MI und GE) einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche auf der Grundlage der DIN 18005, sowie die hieraus resultierenden, für die Bemessung des passiven Schallschutzes festzusetzenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Schutzmaßnahmen.

Weiterhin wurde beurteilt, ob in Hinblick auf die geplanten Gewerbegebiete und vorhandenen bzw. planungsrechtlich abgesicherten Gewerbegebiete – Hammerstein Park im Westen und dem Kies und Bodenabbaubetrieb im Nordwesten - die jeweils maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte für die umliegenden schutzbedürftigen Bauflächen eingehalten werden.

Die nachfolgend aufgeführten und ebenfalls durch das Büro BMH PartGmbH aufgestellten, schalltechnischen Untersuchungen wurden in die vorliegende Beurteilung einbezogen:

- BMH Nr. 13033ff: Schalltechnische Untersuchungen zum „Campus Wesendorf“ (Januar 2014 / Februar 2018)
- BMH Nr. 13259: Schalltechnisches Gutachten zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Hammerstein Park“ der Gemeinde Wesendorf (03.03.2014; 3. Änderung des Bebauungsplanes)
- BMH Nr. 13261: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Am Deemoorweg“ der Gemeinde Wesendorf (27.01.2014)
- BMH Nr. 18030: Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines Fahrlehrerzentrums

-Beurteilung der Straßenbaumaßnahmen gem. § 16 BImSchV gesamt und der Mehrbelastung auf der K7

Obwohl bei der geplanten Veränderung der Verkehrsflächen von einem erheblichen baulichen Eingriff und einer zusätzlichen Immissionsbelastung der angrenzenden Bebauungen auszugehen war, kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass sich durch die geplanten Straßenbaumaßnahmen an der K7 und durch die neu geplanten Erschließungsstraßen für die angrenzende Bebauung keine „wesentliche Änderung“ der Straßenverkehrslärmimmissionen ergibt.

Durch die geplante Geschwindigkeitsreduzierung von v zul. = 70 km/h auf v zul. = 50 km/h (Verlegung der Ortstafel um rd. 400 m in Richtung Süden, südlich des Kreisels) sind, trotz einer prognostizierten Steigerung der Verkehrsmengen um rd. 1000 Kfz/24h, immissionsseitig geringere Mittelungspegel im Bereich der bestehenden Wohnbebauung zu erwarten.

Demnach ergibt sich gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der 16. BImSchV **kein** Rechtsanspruch auf Lärmschutzmaßnahmen bzw. Entschädigung von Außenwohnbereichen.

³⁾ Schalltechnisches Gutachten Nr. 17036, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 26.03.2019

Zur Ermittlung des Emissionspegels der K 7 und der geplanten Baugebiete wurde die gutachterliche Stellungnahme der Ingenieurgemeinschaft *Dr.-Ing. Schubert ix* (Mai 2018), erstellt auf der Grundlage der RLS-90, zum Bebauungsplan „Vor den Führen“ herangezogen.

Der von den neu geplanten Erschließungsstraßen verursachte Straßenverkehrslärmpegel unterschreitet bei den nächstgelegenen Gebäuden den Grenzwert der 16. BImSchV für WA-Gebiete. Aus diesem Grund ergibt sich auch durch den Neubau dieser Straßen kein Anspruch auf Lärmschutz.

Nach Nr. 7.4 der TA Lärm ist im Hinblick auf Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen nach dem Verfahren der 16. BImSchV/RLS-90 zu prüfen, ob

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutz-Verordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Im gesamten Verlauf der Gifhorer Straße (K 7) kann eine „wesentlichen Änderung“ der Verkehrslärmbelastung i.S. einer Erhöhung der Mittelungspegel von 3 dB(A) ausgeschlossen werden. Unabhängig von dem Sachverhalt, dass es sich bei einer Änderung der Immissionsbelastung < 1 dB(A) um eine „nicht messbare“ Pegelerhöhung handelt ist damit festzustellen, dass die Regelungen nach Ziffer 7.4 der TA Lärm nicht verletzt werden (erster Spiegelstrich). Auch die unter dem zweiten Spiegelstrich der Ziffer 7.4 formulierte Frage nach einer „Vermischung mit dem übrigen Verkehr“ ist, insbesondere unter Beachtung der hohen Vorbelastung der Kreisstraße 7 und der Gleichartigkeit der Verkehre, positiv zu beantworten.

Da die in Abschnitt 7.4 der TA Lärm genannten Voraussetzungen als Auslöser für lärmindernde Maßnahmen kumulativ zu sehen sind, ist eine weitergehende Prüfung nicht erforderlich. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung des Verkehrslärms sind damit nicht abzuleiten.

-Straßenverkehrslärm im Plangebiet

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die beschriebenen Orientierungswerte für WA - Gebiete (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) im Plangebiet fast vollständig überschritten werden. Dies gilt auch im Hinblick auf das westlich der K 7 geplante Mischgebiet (MI: Orientierungswerte tags 60 dB (A) und nachts 50 dB (A)).

Im westlich anschließenden Gewerbegebiet (GE) werden die maßgeblichen Orientierungswerte von tags 65 dB (A) und nachts 55 dB (A) durchgehend unterschritten.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es innerhalb der geschlossenen Ortschaft Lärmschutzwälle oder einzelnstehende Lärmschutzwände aus städtebaulichen Gründen zu vermeiden. Gleichzeitig ist dafür Sorge zu tragen, dass schutzbedürftige Freibereiche (Terrassen, Balkone, Loggien => so genannte „Außenwohnbereiche“) so angeordnet werden, dass sie gegenüber Verkehrslärm ausreichend geschützt sind.

So werden im westlichen Randbereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) angrenzend an die K 7 und den Kreisverkehr, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) festgesetzt. Aus Schallschutzgründen ist deshalb auf der straßenseitigen Begrenzung der festgesetz-

ten Fläche eine geschlossene Wand mit einer wirksamen Schirmhöhe von mindestens 3,00 m vorgesehen, die auch Teil eines Baukörpers sein kann. Da die vorliegende Planung die Errichtung einer Carport- oder Garagenanlage im Zusammenhang mit der Schallschutzwand vorsieht sind, wurden im Bebauungsplan Flächen für Garagen gem. § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB festgesetzt, die die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes teilweise überlagern. Das Schallgutachten stellt dazu fest:

■ Zitatbeginn

"Unter Berücksichtigung eines Bebauungsbeispiels ist festzustellen, dass durch die abschirmende Wirkung der untersuchten Garagen oder Carportanlage (mit einer Höhe der Baukörper von 3 m über Gelände) im geplanten WA-Gebiet auf den Südseiten einer möglichen Wohnbebauung Immissionspegel ≤ 58 dB(A) erreicht werden. Geht man im Rahmen der Abwägung davon aus, dass eine Überschreitung des Orientierungswertes bis 3 dB(A) als nicht „wesentlich“ einzustufen ist (Hierzu Begriffsdefinition von Sälzer: wesentlich (Nicht wesentlich): Als wesentliche Änderung wird – u.a. im Sinne der Regelungen der 16. BImSchV- eine Änderung des Mittelungspegels um mehr als 3 dB(A) definiert. Diese Definition ist an den Sachverhalt geknüpft, dass erst von dieser Zusatzbelastung an die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Geräusch-Immissionssituation subjektiv wahrnimmt.) so ist festzustellen, dass der für WA-Gebiete zu beachtende Bezugspegel von 58 dB(A) am Tage auch im Bereich der Südfassaden der Gebäude weitgehend eingehalten wird. An den straßenabgewandten Ostfassaden der Gebäude wird der WA-Tag-Orientierungswert durchgehend eingehalten.

Im geplanten MI-Gebiet wird der für MI-Gebiete maßgebende Tag-Orientierungswert auf den Südseiten der Gebäude durchgehend überschritten. Lediglich im Bereich der Westfassade werden durch die Eigenabschirmung der Gebäude, im Bereich der niedrig gelegenen schutzbedürftigen Freiflächen wie Terrassen und Freisitze ($H_{imm} = 2$ m), Immissionspegel ≤ 60 dB(A) erreicht werden. Auf der Grundlage der vorliegenden Rechenergebnisse sollte in den entsprechenden Teilbereichen ggf. auf schutzwürdige Außenwohnbereiche (Terrassen, Freisitze, Balkone) verzichtet werden. Alternativ wäre die Errichtung von Wintergärten oder verglasten Balkonen möglich."

Zitatende ■

Im Hinblick auf die künftigen schutzwürdigen Nutzungen werden deshalb in den Bebauungsplan die ermittelten Lärmpegelbereiche III – V gem. der DIN 4109 übernommen auf deren Grundlage Festsetzungen zum passiven Schallschutz aufgenommen werden., wie z.B. zur erforderlichen Schalldämmung der Umfassungsbauteile (z.B. Wände, Fenster, Dachkonstruktionen) von schutzbedürftigen Räumen die nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Bauvorschrift DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anhand der im ersten Schritt ermittelten Außenlärmbelastung zu bemessen sind.

Der Bebauungsplan lässt zu, dass im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 abweichende "Maßgebliche Außenlärmpegel" an den Fassaden der Baukörper ermittelt (z.B. auf Grund von Eigenabschirmung oder Abschirmung durch andere Baukörper) und diese alternativ für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde gelegt werden können.

-Vorbelastung durch Gewerbelärm

Ebenfalls erfolgte in dem Schalltechnischen Gutachten Nr. 17036, Bonk-Maire Hoppmann GbR, Garbsen vom 26.03.2019 eine Beurteilung des **Gewerbelärms**.

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne (Hammerstein Park“) werden die, für „uneingeschränkte Gewerbegebiete“ (GE gem. BauNVO) typischen Schalleistungspegel bereits, wie nachfolgend dargestellt, berücksichtigt.

Flächenbezogene Schalleistungspegel der Gewerbegebiete

Tags: 65 dB (A)

Nachts 50 dB(A)

Von Vorbelastungen durch den nordwestlich angesiedelten Kies- und Bodenabbau-betrieb kann gem. Schallgutachten aufgrund der großen Entfernung ebenfalls nicht ausgegangen werden.

-Gewerbelärm aus dem geplanten Gewerbegebiet „Vor den Fuhren“

Auf der Grundlage der maßgeblichen DIN 45691 wurde eine Ausbreitungsrechnung für den im geplanten Gewerbegebiet zu erwartenden Gewerbelärm durchgeführt und die Immissionsbelastung getrennt für die Beurteilungszeiten Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) der bestehenden und geplanten Bebauung ermittelt.

Aufgrund der danach zu erwartenden Lärmbelastungen innerhalb der geplanten MI- und WA – Gebiete und im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Krötelberg“ und „Demoorweg“, wird eine Gliederung/Einschränkung des geplanten Gewerbegebiets vorgesehen.

In den Gebieten GEe 1, GEe 2, GEe 3 und GEe 4 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK, tags 6 – 22 Uhr	LEK, nachts 22 – 6 Uhr
GE 1	65 dB (A)	50 dB (A)
GE 2	65 dB (A)	50 dB (A)
GE 3	57 dB (A)	42 dB (A)
GE 4	57 dB (A)	42 dB (A)



Darstellung der Emissionskontingentierung gem. Gutachten BMH

Damit erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebietes. In einer Tiefe von 22 m zum Mischgebiet werden die Emissionskontingente für das Gewerbegebiet reduziert. Um eine flexible Nutzung des Gewerbegebietes zu ermöglichen wird festgesetzt, dass eine Umverteilung der Emissionskontingente zulässig ist, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert LGI nicht überschritten wird.

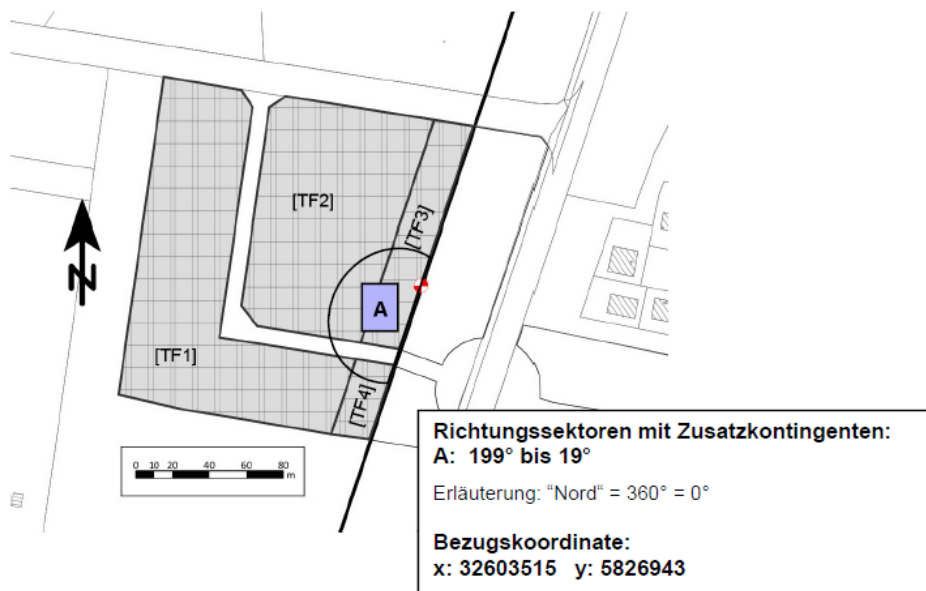
Gemäß Anhang A.3 der DIN 45691 wird im Gewerbegebiet die Möglichkeit einer richtungsabhängigen Festsetzung von Zusatzkontingenten festgesetzt, wonach sich für zeichnerisch dargestellte Richtungssektoren die Emissionskontingente der Teilflächen 3 und 4 entsprechend der nachfolgenden Darstellungen im Schallgutachten erhöhen.

Gleichzeitig werden Zusatzkontingente an der Grenze von Gewerbe und Mischgebiet in Form von Richtungssektoren zugelassen. Damit könne 5 dB(A) mehr Emissionen im Gewerbegebiet erzeugt werden, wenn sie von dem Mischgebiet und dem Wohngebiet weg emittieren.

Tabelle 8: Modell 2

Teilflächen	Richtungssektor	Zusatzkontingent	
		EK _{zus,T}	EK _{zus,N}
TF3	A	8	8
TF4	A	8	8

Abbildung 4: Modell 2 – Zusatzkontingente



Durch die Festsetzung der Richtungssektoren und mit der schalltechnischen Gliederung des Gewerbegebietes (reduzierte Emissionskontingente im Übergang zum Mischgebiet), wird sichergestellt, dass im Misch- und allgemeinen Wohngebiet es zu keinen Beeinträchtigungen durch Immissionen aus dem Gewerbegebiet kommt. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt.

2.8 Bodenschutz / Altlasten

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

Im Vorfeld der Planaufstellung erfolgten durch das Geobüro Gifhorn Untersuchungen⁴⁾ zur Erkundung der Abfallrelevanz der im Erschließungsbereich auftretenden Böden, Auffüllungen und Baustoffe und der Untergrundverhältnisse.

Im Bereich der K7 und des geplanten Kreisverkehrs sowie der angebundenen Erschließungsstraßen im Plangebiet östlich und westlich der K7 wird der Untergrund unterhalb einer abzuschiebenden Mutterbodendecke aus Sanden gebildet, die als "gut tragfähig" und in die Frostempfindlichkeitsklasse F1 (geringe Frostempfindlichkeit) einzustufen sind. Der Unterbau der K7 (Schotter) und der Hangendbereiche am Rand der Straße (Sande) sind durch PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) bzw. Schwermetalle belastet und daher bei einem Aushub ordnungsgemäß zu entsorgen. Die lateral auftretenden Böden im Bereich der heutigen Wiesenflächen weisen keine Belastungen auf und sind daher multifunktional nutzbar. Die Grundwasserverhältnisse sind als "günstig" zu bewerten. Oberhalb von 2,5 m unter Flur ist kein Grundwassereinfluss zu erwarten die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist für eine planmäßige Niederschlagswasserversickerung ausreichend. Einschränkungen können sich am Rand der K7 ergeben. Die hier in den Hangenden auftretenden Böden sind schadstoffbelastet (oberhalb der Zuordnungsklasse Z 2 gemäß LAGA) und sollten für eine planmäßige Versickerung nicht herangezogen werden.

Eine Einstufung des vorhandenen Asphalt- bzw. Betonbelages der K7 und des angrenzenden Rad-/Fußwegs wurde vorgenommen. Der vorhandene Asphalt ist hinsichtlich der Abfalleinstufung teer- und asbestfrei. Geringe Asbestgehalte des Asphalts auf der K7 müssen beim Arbeitsschutz berücksichtigt werden. Der Beton weist keine erhöhte Schadstoffbelastung, jedoch eine durch seinen Carbonatgehalt bedingte deutlich erhöhte Leitfähigkeit auf. Da es sich hierbei nicht um eine umweltschädliche Belastung handelt wird empfohlen, die Verwertungsoption als Recyclingmaterial zu prüfen.

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

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

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

⁴⁾ Planungen zum Bau eines Kreisverkehrsplatzes an der K 7 und der Aufstellung des B-Planes „Vor den Fuhren“ Bodenuntersuchung, Projekt Nr. 190105, Geobüro Gifhorn Dipl.-Geol. F. Heinz, Wagenhoff, 12.04.2019

Durch das Wohnbaugebiet verläuft die Trasse der ehemaligen Eisenbahnstrecke, die der Zuführung für das Kasernengelände westlich der K 7 bis in die Kriegsjahre gedient hat. Diese ist auch heute noch durch Bewuchs, der auch in den südlichen Teil des Plangebiets hineingewachsen ist, ablesbar. Im Bereich der ehemaligen Bahntrasse ist mit Bodenbelastung zu rechnen. Aufgrund der im Bereich des ehemaligen Bahndamms vermuteten Altlasten ist hier parallel zur Planung eine Untersuchung auf eventuelle Schadstoffe durchzuführen.

Im Vorfeld der Planung wurde von der Firma Schollenberger die Sondierung und teilweise Beräumung des Plangebiets durchgeführt, die Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit durch die Kampfmittelbeseitigung Niedersachsen/ LGLN liegt vor.

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

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

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

2.9 Belange der Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass von den südlich gelegenen Feldern Landwirtschaft betrieben wird. Hierbei kann es zu den üblichen Emissionen (Stäube, Lärm etc.) im Rahmen der Bewirtschaftung kommen. Im Umkehrschluss werden auch Emissionen im erlaubten Maße aus dem Gewerbegebiet zu erwarten sein. Insofern wird in Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme von einem verträglichen Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen ausgegangen.

2.10 Flächenbilanz

	Fläche in ha (gerundet)	Anteil
Gewerbegebiet, davon: GEe 1: 0,24 ha GEe 2: 0,79 ha GEe 3: 1,61 ha GEe 4: 0,21 ha	2,76	38,4 %
Mischgebiete	0,62	8,6 %
Allgemeine Wohngebiete	0,75	10,5 %
Straßenverkehrsfläche davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: 0,10 ha davon Straßenverkehrsfläche der K7 Gifhorer Straße: 0,84 ha	1,31	18,2 %
Öffentliche Grünflächen ggf. mit Zweckbestimmung	0,06	0,8 %
Private Grünflächen ggf. mit Zweckbestimmung, davon Fläche A: 0,45 ha Fläche B: 0,30 ha Fläche C: 0,25 ha Fläche D: 0,22 ha Fläche E: 0,30 ha	1,28	17,8 %
Fläche für Wald	0,41	5,7 %
	7,19	100 %

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Das Plangebiet liegt im Süden der bebauten Ortslage von Wesendorf und wird bisher teilweise als Grünland genutzt. Die K7 durchquert das Plangebiet von Süden nach Norden. Im Norden grenzt das Plangebiet westlich der K7 an Flächen für die Landwirtschaft und östlich der K an ein allgemeines Wohngebiet an. Im Osten schließt das Baugebiet "Demoorweg" an, ein allgemeines Wohngebiet das überwiegend bebaut ist. Südlich des geplanten Wohngebiets befindet sich ein mit Bäumen bestandenes Areal mit Ferienhäusern und einem Badeteich. Südlich des westlichen Planbereichs grenzen eine Waldfläche und im Westen Wald-, wie auch Grünflächen an das Plangebiet an.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wesendorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Vor den Fuhren" mit ÖBV beschlossen, um im Süden von Wesendorf ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet auszuweisen.

Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von rd. 7,19 ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

▪ Allgemeines Gewerbegebiet (GE mit einer GRZ von 0,8)	rd.	2,76 ha
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA mit einer GRZ von 0,3)	rd.	0,75 ha
▪ Mischgebiet (MI mit einer GRZ von 0,5)	rd.	0,63 ha
▪ Straßenverkehrsflächen	rd.	1,21 ha
▪ davon neu	rd.	0,16 ha
▪ Grünfläche	rd.	1,34 ha
▪ privat, als Maßnahmenfläche	rd.	1,28 ha
▪ öffentlich, mit Zweckbestimmung	rd.	0,06 ha

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Flächen versiegelt:

▪ Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3, zul. Überschreitung 50 %)	rd.	0,34 ha
▪ Gewerbegebiet (GE 1 – 4, GRZ 0,8)	rd.	2,21 ha
▪ Mischgebiet (GRZ 0,5, zul. Überschreitung von 50 %):	rd.	0,47 ha
▪ Straßenverkehrsflächen neu	rd.	0,16 ha

Insgesamt kommt es zu der erstmaligen Versiegelung von rd. 3,18 ha

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁵⁾
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁶⁾ ⁷⁾
- Schutz des Bodens ⁸⁾ ⁹⁾ ¹⁰⁾
- Schutz von Kulturgütern ¹¹⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ¹²⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt. Informationen sind u. a. aus den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen.

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

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt. Als Grundlage dient die "Naturkundliche Bestandsaufnahme" des Büro Prof. Dr. Thomas Kaiser, Arbeitsgruppe Land und Wasser.

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

⁵⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁶⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁷⁾ DIN 18005

⁸⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁹⁾ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

¹⁰⁾ Baugesetzbuch

¹¹⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

¹²⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

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

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand

Es handelt sich bei der Planung um die erstmalige Inanspruchnahme von Grünflächen. Ein Großteil der Fläche besteht aus magerem mesophilen Grünland kalkarmer Standorte und sonstigem mesophilen Grünland. Diese Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Der 20 m breite Randbereich des westlich der K7 gelegenen Planbereichs ist mit standortfremden Gehölzen und Bäumen bewachsen. An das mesophile Grünland östlich der der K7 schließen sich nach Süden ein kleinteiliger, sandiger Offenbodenbereich, ein Eichenmischwald auf armem trockenen Sandboden und ein kleiner Bereich trockener Sandheide an. Entlang der K7, die das Plangebiet in den westlichen und östlichen Planbereich teilt und von Süden kommend in den Ort einführt, befinden sich Straßenbäume.

Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Zustand der Fläche in seinem jetzigen Zustand erhalten bleiben.

3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung





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

Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

-  das Regionale Raumordnungsprogramm
-  die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn
-  Bodenübersichtskarten
-  das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden, Aussagen zu Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt. Ein aktuelles Schallgutachten wurde durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann erstellt und wird in die Beurteilung einbezogen.

Die vorliegende naturkundliche Bestandsaufnahme erstellt von Prof. Dr. Thomas Kaiser der Arbeitsgruppe Land und Wasser, wird als Bestand zugrunde gelegt. Nachfolgend werden die, durch die vorliegende Planung entstehenden Beeinträchtigungen, ermittelt.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich westlich der K7 als gewerbliche Baufläche (G), gemischte Baufläche und östlich der K7 als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebiets insgesamt als Bereich geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird der östlich gelegene Planbereich mit einer Grundbedeutung und der westliche Teil des Plangebiets als Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften beschrieben.

Das Kartenwerk (Map- Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz sowie die Umweltkarten geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für Arten – und Biotopschutz innerhalb des Plangebiets. Das Plangebiet unterteilt sich in zwei Bereiche. Für den Bereich westlich der K7 sind im RROP keine Kennzeichnungen vorhanden, der östliche Bereich ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft erfasst. Darüber hinaus enthält das RROP keine besonderen Darstellungen, zumal es sich dabei um einen durch die Flächennutzungsplan-Darstellung planerisch gesicherten Bereich handelt. Ca. 900 m östlich befindet sich ein fachlich bedeutsames Gebiet mit Auenbezug und das Landschaftsschutzgebiet Ostheide, in 2,5 km Entfernung das nächstgelegene FFH-Gebiet "Ise mit Nebenbächen" und ca. 3 km östlich das Naturschutzgebiet Bösebruch.

Durch den Bebauungsplan werden die im RROP festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in ihrer Bedeutung und Entwicklung nicht beeinträchtigt.

a) Schutzgut Mensch

Bestand

Das RROP 2008 für den Großraum Braunschweig trifft für das Plangebiet im westlichen Bereich keine die Festlegungen und im östlichen Bereich die Festlegung "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft" und enthält darüber hinaus keine besonderen Darstellungen. Entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung handelt es sich um einen planerisch gesicherten Bereich für ein Gewerbegebiet, Mischgebiet und Wohnbaugebiet. Es handelt sich um ehemals ackerbaulich genutzte Flächen, die nicht der Erholung dienen. Innerhalb des Plangebietes verläuft die K7 von der, aufgrund hoher Verkehrsbelastung, starke Immissionen auf das Plangebiet ausgehen.

Planung:

Die Planung sieht eine erstmalige Inanspruchnahme bisher unbelasteter Flächen für ein Gewerbegebiet, ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet vor. Im Rahmen der Planung wird eine maximale Versiegelung von 3,18 ha festgesetzt. Im Zuge der Planung wird die Verkehrsführung der K7 insofern verändert, dass die geplanten Baugebiete über einen geplanten Kreisverkehr erschlossen werden und durch die Reduzierung des Fahrtempos auf 50 km/h eine geringere Beeinträchtigung der angrenzenden Bauflächen durch den Verkehrslärm erzielt wird. Um trotzdem auftretende Beeinträchtigungen des Allgemeinen Wohngebietes durch die Verkehrslärmimmissionen aufgrund der Verkehrsmengen auf der K7 zu begegnen, sehen die Festsetzungen des Bebauungsplans Schallschutzmaßnahmen östlich der K7 und eine Zonierung des angrenzenden Plangebiets in Lärmpegelbereiche vor. Gleichzeitig

werden die flächenbezogenen Schalleistungspegel nach Westen, zur lärmempfindlicheren Bebauung hin, reduziert, das Gewerbegebiet wird entsprechend mit den festgesetzten zulässigen Emissionen gegliedert und mit Richtungssektoren versehen.

Prognose:

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind aus den geplanten Flächennutzungen nicht zu erwarten, zumal infolge des Schallgutachtens eine Gliederung und Einschränkung innerhalb des Gewerbegebiets von Westen nach Osten erfolgt um Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm für das benachbarte Mischgebiet und das geplante und die vorhandenen Allgemeinen Wohngebiete östlich der K7 zu vermeiden. Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut. Bezogen auf den zu erwartenden Gewerbelärm wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die im Ergebnis zu Festsetzungen von flächenbezogenen Emissionskontingenten sowie eines Zusatzkontingentes führt (vergl. auch Kap. 2.7). Im Ergebnis werden durch die Festsetzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft sichergestellt. Der Bebauungsplan schließt Störfallbetriebe zum Schutz der Wohn- und Arbeitsbereiche aus.

Altablagerungen sind nicht bekannt. Gefährdungen durch Kampfmittel sind ebenfalls nicht bekannt, können mangels genauer Untersuchungen aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde im Planverfahren beteiligt. Es erfolgte auf den Bauflächen eine Sondierung.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Biotoptypenkartierung für die neu in Anspruch genommenen Flächen
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- MAP-Server NLWKN

Naturkundliche Bestandsaufnahme erstellt von Prof. Dr. Thomas Kaiser der Arbeitsgruppe Land und Wasser, April 2018

Bestand

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebiets im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. Das Kartenwerk (Map-Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz sowie die Umweltkarten geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Die naturfachliche Bestandsaufnahme des Büro alw, Prof. Dr. Thomas Kaiser¹³⁾ schreibt dem Grünlandbereich westlich der Straße eine besondere Bedeutung wegen des wiederholten Vorkommens der Heide-Nelke, besonders in den Randbereichen, zu. Der Planbereich ist von teilweise hoher Bedeutung für verschiedene Fledermausarten, wobei keine Nachweise von genutzten Quartieren innerhalb des Plangebietes vorliegen. Von hoher Bedeutung als Jagdhabitat sind die großkronigen Bäume an der Kreisstraße und die Gehölzsäume.

¹³⁾ Naturkundliche Bestandsaufnahme, Arbeitsgruppe Land & Wasser, Beedenbostel, April 2018

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Naturkundliche Bestandsaufnahme

Biotoptypen nach DRACHENFELS, O. v. (2016)

- AS** Sandacker
- BAH** Mesophiles Haselgebüsch
- BMR** Mesophiles Rosengebüsch
- DOS** Sandiger Offenbodenbereich
- GET** Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden
- GMA** Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte
- GMS** Sonstiges mesophiles Grünland
- GRR** Artenreicher Schirmlasen
- HBR** Allee/Baumreihe
- HFE** Strauchhecke
- HCT** Trockene Sandheide
- HN** Naturnahes Feldgehölz
- HX** Standortfremdes Feldgehölz
- GEL** Locker bebautes Einzelhausgebiet
- OFL** Lagerplatz
- UHT** Halbbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte
- URF** Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte
- OVS** Straße
- QVW** Weg
- PHZ** Neuzzeitlicher Ziergarten
- WFB** Birken- und Zitterpappel-Pionierwald
- WQT** Eichenmischwald arm, trockener Sandböden
- WXS** Sonstiger Laubforst aus eingeführten Arten
- WZS** Sonstiger Nadelforst aus eingeführten Arten
- WZK** Kiefernforst

TI Nummern der Flächen mit Artenlisten

- Einzelbaum
- Fundort von Pflanzenarten der Roten Liste oder geschützter Pflanzen mit Fundortnummer
- ▲ Nester geschützter Waldameisen

Bestimmte Einzelgehölze

Bh = Buche
B = Birke
E = Eiche
Bsh = Spaldbaum

Altenstrukturen der Wälder und Gehölze

1 = Stangegehölz (inkl. Oberholz)
(Stammhöhenstärken der Bäume ca. 7 bis >90 cm)

2 = Schwaches bis mittleres Baumholz
(DHD ca. 20 bis >90 cm)

2B Stammstärken von Bäumen in 1,3 m Höhe (Stammhöhenstärken)

Quellen zu Biotoptypen

Grünland
= = aktuell als Mähweide genutzt oder Mähweide ungenutzt, aber geeignet für Mähweiden (z.B. 100% Flächenbeweidung)

Heiden und Magerrasen
= = Verbuchung/Gehölzflorieren

Gehölze, Weiden- und Bruchwälder
a = Kappell (Bäume durch Pfähle mit vertikal gelagten Fugen)
s = Schotter (u.a. bei Bänkeanlagen)
= = sonstiges Pfähle mit engen Fugen (z.B. Kinder, Verbuchpfähle)

Sonstiges

== = B-Planlinie

Wuchsorte der Fam- und Blütenpflanzen der Roten Liste sowie von geschützten Pflanzen

Nr.	Art	Häufigkeit
1	Dianthus deltooides L.	a3
2	Dianthus deltooides L.	a3
3	Dianthus deltooides L.	a3
4	Dianthus deltooides L.	a3
5	Dianthus deltooides L.	a3
6	Dianthus deltooides L.	a2
7	Dianthus deltooides L.	a3
8	Dianthus deltooides L.	a3
9	Dianthus deltooides L.	a2
10	Dianthus deltooides L.	a3
11	Dianthus deltooides L.	a3
12	Dianthus deltooides L.	a3
13	Galium verum L.	a3
14	Dianthus deltooides L.	a2
15	Galium verum L.	a3
16	Dianthus deltooides L.	a2
17	Galium verum L.	a3
18	Echium vulgare L.	a2
19	Echium vulgare L.	a3
20	Dianthus deltooides L.	a4
21	Dianthus deltooides L.	a3
22	Dianthus deltooides L.	a3
23	Dianthus deltooides L.	a2
24	Dianthus deltooides L.	a2
25	Dianthus deltooides L.	a3
26	Dianthus deltooides L.	a3
27	Dianthus deltooides L.	a3
28	Dianthus deltooides L.	a3
29	Eppactis helleborine (L.) Crantz	a2
30	Viola canina L. ssp. canina a4	
31	Dianthus deltooides L.	a2
32	Centaurea jacea L.	a2

Häufigkeitsklassen

a1 = 1 Exemplar
a2 = 2 - 5 Exemplare
a3 = 6 - 25 Exemplare
a4 = 26 - 50 Exemplare
a5 = 51 - 100 Exemplare
a6 = 101 - 1.000 Exemplare

- Flora

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt sechs relevante Pflanzensippen festgestellt, die sich auf 32 Wuchsorte verteilen. Weit verbreitet besonders auf dem westlichen Grünland ist die mit Gefährdungsgrad 3 (gefährdet) eingestufte und gleichzeitig besonders geschützte Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*). Auf der Vorwarnliste zur Roten Liste werden die Sippen Echtes Labkraut (*Galium verum*), Hunds-Veilchen (*Viola canina*), Gewöhnlicher Natternkopf (*Echium vulgare*) und Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*) geführt. Die Breitblättrige Stendelwurz (*Epipactis helleborine*) ist wie die Heide-Nelke im Sinne von § 7 BNatSchG besonders geschützt ist, gilt aber derzeit als ungefährdet

Das mesophile Grünland westlich der Straße hat eine besondere Bedeutung für den Pflanzenartenartenschutz wegen des wiederholten Vorkommens der Heide-Nelke (besonders in den Randbereichen).

-Fauna

Mit der Untersuchung der Fledermausfauna werden das Artenspektrum und die Raumnutzung des Plangebietes durch Fledermäuse erfasst. Ein spezielles Augenmerk lag auf möglichen Quartieren (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) im Vorhabensgebiet und den angrenzenden Bereichen.

In der Übersichtskartierung der potenziell geeigneten Fledermausquartiere wurden insgesamt sieben Höhlenbäume gefunden. Dabei wurden vor allem Bäume mit Fäulnishöhlen, abstehender Rinde und Spechthöhlen registriert. Diese wiesen Strukturen mit Eignung als Sommerquartier auf. Potenzielle Winterquartiere wurde nicht gefunden.

Bei den von Juni bis August durchgeführten Detektor-Erfassungen wurden im Untersuchungsraum mindestens drei Fledermausarten über die Rufanalyse und/oder anhand der optischen Erfassungen gesichert auf Artniveau nachgewiesen: Zwergfledermaus, Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus. Die Zwergfledermaus wies mit einer hohen Anzahl an Kontakten die höchste Aktivität im Untersuchungsgebiet auf. Der Große Abendsegler und die Breitflügelfledermaus wurden mit einer mittleren Aktivität nachgewiesen.

Für die Zwergfledermaus dienten vor allem die Randstrukturen der Gehölze entlang der Kreisstraße 7 und am Waldrand des östlichen Grünlandes als regelmäßig und intensiv genutztes Jagdhabitat. Der Große Abendsegler nutzte hauptsächlich den höheren Luftraum über dem mittleren Bereich des Untersuchungsgebietes als Jagdgebiet. Die Breitflügelfledermaus wurde in wechselnden Bereichen festgestellt. Sie nutzte teilweise die Randstrukturen am nördlichen Rand des Eingriffsgebietes, Bereiche des Gehölzsaumes der beiden Wiesen und flog auch vereinzelt entlang der Kreisstraße. Es wurden keine Flugrouten registriert, aber mehrere Transferflüge.

Durch das regelmäßig frühe Erscheinen der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus kurz nach Sonnenuntergang wird von mindestens je einem Einzelquartier unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet ausgegangen.

Im Untersuchungsgebiet konnte eine verarmt ausgeprägte Brutvogelgemeinschaft des Halboffenlandes, der Wälder und Siedlungen angetroffen werden. Mit dem Star (BN) war eine im Bestand gefährdete Art vorhanden. Hinzu kommen drei Arten der Vorwarnlisten (Goldammer [BV], Girlitz [BZF], Gartengrasmücke [BZF]). Insgesamt

kommt dem Untersuchungsgebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung als Brutvogellebensraum zu. Zudem hat das Plangebiet eine Funktion als Nahrungshabitat für die

Brutvögel der angrenzenden Bereiche, darunter eine gefährdete und streng geschützte Art (Weißstorch). Teile des Plangebietes einschließlich unmittelbar angrenzender Bereiche sind als Lebensraum für Reptilien von hoher Bedeutung, insbesondere aufgrund eines reproduzierenden Bestandes der streng geschützten Zauneidechse auf der Heidefläche. Hervorzuheben sind allerdings auch die zahlreichen Nachweise der Blindschleiche. Von besonderer Bedeutung sind für beide Arten die im Gebiet vorhandenen Saumstrukturen, sowie die südlich angrenzende, gut strukturierte und hochwüchsige Heidefläche mit einem lockeren Waldrand.

Im Plangebiet selbst wurden 3 Nester geschützter Waldameisen festgestellt, von denen sich 2 innerhalb der Eichenwald- und Heideflächen befinden und ein drittes im Randbereich zu einer Gehölzpflanzung. Durch die Nachkartierung der Ameisennester¹⁴⁾ im Januar 2020 wurden noch drei weitere Ameisennester im Nordosten des Gehölzstreifens westlich der K 7 (geplantes Mischgebiet) erfasst.

Bei den Begehungen des Plangebietes durch das Büro Prof. Dr. Kaiser wurde das Vorkommen des in Niedersachsen stark gefährdeten Warzenbeißers nachgewiesen. Da es sich hierbei einmalig um das Antreffen eines Einzelexemplars handelt, ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet den natürlichen Lebensraum dieser Art darstellt.

Planung

Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von rd. 7,19 ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

▪ Allgemeines Gewerbegebiet (GE mit einer GRZ von 0,8)	rd.	2,76 ha
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA mit einer GRZ von 0,3)	rd.	0,75 ha
▪ Mischgebiet (MI mit einer GRZ von 0,5)	rd.	0,62 ha
▪ Straßenverkehrsflächen	rd.	1,21 ha
▪ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	rd.	0,10ha
▪ Wald	rd.	0,41 ha
▪ Grünfläche	rd.	1,31°ha
▪ privat, als Maßnahmenfläche	rd.	1,28 ha
▪ öffentlich, mit Zweckbestimmung	rd.	0,06 ha

Es entstehen im Plangebiet rd. 3,18 ha Neuversiegelung. Hier wird neben den Wohnhäusern Hausgärten und in dem Misch- und Gewerbegebieten begrünte Randbereiche, vornehmlich als Scherrasenflächen, entstehen. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Überlagerung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, werden gleichzeitig im Plangebiet Ausgleichsflächen für geschützte Arten der Flora und Fauna auf rd. 1,31 ha im Plangebiet geschaffen.

Prognose

Die Flächen, die erstmalig als Baufläche festgesetzt werden, bereiten aufgrund einer Versiegelung von ca. 3,18 ha planerisch einen Eingriff in den Naturhaushalt vor.

¹⁴⁾ Robert Pudwill, Sassenburg, Januar 2020

Aufgrund dieser erstmaligen baulichen Inanspruchnahme bisher unbelasteter Flächen sind starke Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten, da diese Flächen nicht mehr als deren Lebensraum zu bewerten sind.

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan werden umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert, sowie eine Waldfläche unverändert erhalten. Dabei entstehen Ausgleichsflächen für geschützte Arten der Flora und Fauna auf rd. 1,31 ha im Plangebiet. Hierbei handelt es sich um Flächen die, bereits jetzt, wichtige Lebensräume für die vorgefundenen Arten bilden und in ihrem Bestand für die Zukunft gesichert und aufgewertet werden. Die Werteinheiten von rd. 11,11 WE die nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können, werden extern ausgeglichen.

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

c) Schutzgut Fläche

Bestand:

Die Fläche des Bebauungsplans besteht zurzeit aus Grünland, Wald- und Heidefläche, Flächen mit standortfremden Gehölzen und Verkehrsflächen (K7).

Planung:

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 7,19 ha Fläche., bestehend aus:

▪ Allgemeines Gewerbegebiet (GE mit einer GRZ von 0,8)	rd.	2,76 ha
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA mit einer GRZ von 0,3)	rd.	0,75 ha
▪ Mischgebiet (MI mit einer GRZ von 0,5)	rd.	0,62 ha
▪ Straßenverkehrsflächen	rd.	1,31 ha
▪ Grünflächen	rd.	1,34 ha
▪ Flächen für den Wald	rd.	0,41 ha

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans wird maximal rd. 3,18 ha Fläche erstmalig versiegelt und so der Grünlandnutzung langfristig entzogen und als Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet mit Straßenflächen sowie als Hausgärten genutzt. Die Wald- und Heideflächen werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Überlagerung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, werden gleichzeitig im Plangebiet Ausgleichsflächen für geschützte Arten der Flora und Fauna auf rd. 1,31 ha im Plangebiet geschaffen.

Prognose:

Baubedingt sind in Folge der Neuversiegelungen von rd. 3,18 ha Fläche im Plangebiet "Vor den Fuhren" erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Flächen weitestgehend beseitigt. Hier werden 3,18 ha langfristig dem Naturhaushalt entzogen. Bei der Planung der Verkehrsflächen handelt es sich um eine ausschließlich beidseitige Erschließung im Plangebiet. Dieses ist eine wirtschaftliche Erschließung, die den Grundsatz, den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB, berücksichtigt. Darüber hinaus liegt das Plangebiet

nach Osten und nach Westen bereits zwischen baulich erschlossenen Flächen mit einer dazwischen verlaufenden Hauptverkehrsstraße, so dass es sich hier um eine sinnvolle Arrondierung bereits vorgeprägter Flächen handelt.

d) Schutzgut Boden

Bestand:

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

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1: 50.000 durch Podsol bestimmt. Als Bodenart dominieren nährstoffarme bis mittlere Sande, die eine geringe bis mittlere Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine geringe Nährstoffnachlieferung und ein geringes bis mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen. Wegen der vorwiegend sandigen Böden (Podsol) im Planbereich mit geringem Anteil an bindigem Material ist davon auszugehen, dass das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist.

Der Unterbau der K7 (Schotter) und der Hangendbereiche am Rand der Straße (Sande) sind durch PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) bzw. Schwermetalle belastet und daher bei einem Aushub ordnungsgemäß zu entsorgen. Die lateral auftretenden Böden im Bereich der heutigen Wiesenflächen weisen keine Belastungen auf und sind daher multifunktional nutzbar. Die Grundwasserverhältnisse sind als "günstig" zu bewerten. Oberhalb von 2,5 m unter Flur ist kein Grundwassereinfluss zu erwarten die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist für eine planmäßige Niederschlagswasserversickerung ausreichend. Einschränkungen können sich am Rand der K7 ergeben. Die hier in den Hangenden auftretenden Böden sind schadstoffbelastet (oberhalb der Zuordnungsklasse Z 2 gemäß LAGA) und sollten für eine planmäßige Versickerung nicht herangezogen werden.

Eine Einstufung des vorhandenen Asphalt- bzw. Betonbelages der K7 und des angrenzenden Rad-/Fußwegs wurde vorgenommen. Der vorhandene Asphalt ist hinsichtlich der Abfalleinstufung teer- und asbestfrei. Geringe Asbestgehalte des Asphalts auf der K7 müssen beim Arbeitsschutz berücksichtigt werden. Der Beton weist keine erhöhte Schadstoffbelastung, jedoch eine durch seinen Carbonatgehalt bedingte deutlich erhöhte Leitfähigkeit auf.

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

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

Planung:

Infolge der Festsetzungen werden auf den Bauflächen rd. 3,18 ha neue Versiegelungen planerisch vorbereitet und auf 1,13 ha werden Hausgärten oder Grünflächen entstehen. Rd. 1,75 ha Fläche werden als Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung für Landschaft und Natur und als Waldfläche nicht beeinträchtigt, bzw. aufgewertet. Durch die Straßenverkehrsflächen werden 0,37 ha zusätzlich zu bereits vorhandenen Verkehrsflächen versiegelt.

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

Prognose:

Der natürliche Boden wird nutzungsbedingt durch die Errichtung baulicher Anlagen in Teilbereichen durch mineralische Substrate ersetzt werden. Die natürlichen Funktionen und Werte werden dort durch die Versiegelungen und Nutzungen stark überprägt. Entsprechend werden zusätzlich die natürlichen Bodeneigenschaften durch die Bauflächen auf rd. 3,18 ha und die Straßenverkehrsflächen auf rd. 0,37 ha stark überformt.

Für den Bereich der privaten Hausgärten im Wohngebiet und der privaten und öffentlichen Grünflächen im gesamten Plangebiet sind die natürlichen Bodeneigenschaften auf rd. 2,85 ha als sehr wenig beeinträchtigt zu bewerten.

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Überlagerung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, werden gleichzeitig im Plangebiet Ausgleichsflächen für geschützte Arten der Flora und Fauna auf rd. 1,31 ha im Plangebiet geschaffen die auch dem Schutzgut Boden zugutekommen.

Gemäß den Ergebnissen einer bodenkundlichen Untersuchung sind keine umweltbeeinträchtigenden Verunreinigungen des Bodens zu erwarten.

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

e) Schutzgut Wasser

Bestand:

Die Grundwassersituation ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandssituation, den Beeinträchtigungen und der Bodenart (wenig bindiger Oberboden, eine gute Sickerfähigkeit und damit gute Grundwasserneubildungskapazitäten) als wenig beeinträchtigt bewertet.

Wasserschutzgebiete, Quellen etc. bestehen im Plangebiet nicht.

Planung:

Infolge der Planung wird eine zusätzliche Versiegelung auf einer Fläche von rd. 3,18 ha vorbereitet.

Potenziell anstehende Veränderungen an klassifizierten Gewässern werden nicht vorgenommen. Das anfallende Oberflächenwasser soll gesammelt und in straßenbegleitenden Mulden sowie auf den privaten Grundstücken vollständig versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser im Plangebiet dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Hierzu wird parallel eine Planung von einem Fachbüro durchgeführt.

Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt und im Bereich der Freiflächen wenig eingeschränkt.

Prognose

Durch die Planung werden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die Versiegelung von rd. 3,18 ha vorbereitet. Gleichzeitig entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, da das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen dem Naturhaushalt durch Versickerung im Plangebiet wieder zugeführt wird.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Bestand:

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

Planung:

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

Prognose:

Durch das Vorhaben sind für die Ortslage keine klimaökologischen Belastungen zu erwarten,

g) Schutzgut Landschaft

Bestand:

Das Landschaftsbild wird aufgrund der Planung innerhalb der Einheiten in einer gekammerten Landschaft einerseits nicht groß von außen einsehbar sein und ist aufgrund der westlich vorhandenen Gewerbegebiete "Am Hammerstein Park" auf den ehemaligen Konversionsflächen der Bundeswehr bereits und der angrenzenden Wohnbebauung im Osten vorgeprägt. Deshalb ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung.

Planung:

Durch die Planung entsteht ein neues Baugebiet am Ortsrand. Im östlichen Planbereich wird durch die festgesetzte Geschossigkeit, die maximale Firsthöhe und die Regelung der Gestaltung der Dachformen und -farben durch die örtliche Bauvorschrift für das allgemeine Wohngebiet wird auf die Einbindung in das Ortsbild geachtet. Im westlichen Planbereich kommt es, bedingt durch die schon in der Nachbarschaft vorhandenen Gewerbegebiete ebenfalls nicht zu stärkeren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Gleichzeitig wird die umgebende hohe Begrünung in den Randstrukturen erhalten.

Prognose:

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich zu bewerten. Die Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild, das anhand der naturraumtypischen Vielfalt definiert ist, wird, aufgrund der derzeitigen Prägung, durch die Planung geringfügig beeinträchtigt.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Bei den Bauflächen handelt es sich um Standorte die unmittelbar an die Ortslage angrenzen und verkehrlich gut an das vorhandene Straßennetz angeschlossen werden können und derzeit keiner intensiven Nutzung unterliegen.

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

Planung:

Durch die Planung findet eine Arrondierung der Ortslage nach Süden hin statt die eine sinnvolle Abstufung zwischen der im Westen vorhandenen gewerblichen Nutzung des ehemaligen Kasernengeländes zu der vorhandenen Wohnbaunutzung des Baugebietes "Demoorweg" im Osten darstellt.

Prognose:

Die Planung führt zu einer Inanspruchnahme bauleitplanerisch vorbereiteten gewerblicher, gemischter und Wohnbauflächen entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans. Daher werden über die vorabgestimmten Flächen hinausgehende Flächen nicht in Anspruch genommen. Die Flächen schaffen einen Lückenschluss zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem vorhandenen Gewerbepark unter gleichzeitiger Formulierung des neuen Ortseingangs. Damit handelt es sich an dem gewählten Standort um eine sinnvolle Ergänzung von Bauflächen, die mit der gleichzeitigen Verlegung der Grenze der geschlossenen Ortschaft auch die Emissionen für bereits bestehende Wohnbebauung senkt. Daher hat dieses Plangebiet einen positiven Effekt weit über seinen Geltungsbereich hinaus. Die Inanspruchnahme gesicherter Flächen zu Bauzwecken entspricht den Grundsätzen des Baugesetzbuchs gem. § 1a Abs. 2 BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz), wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und hierbei insbesondere die Möglichkeiten der Weiternutzung, einer bereits durch die geplante Nutzung vorgeprägte Flächen, in Betracht zu ziehen ist.

i) Wechselwirkungen

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

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

Fläche / Boden – Wasser: In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Fläche, 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 bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Arbeiten, Gewerbeansiedlung/Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/Naherholung einerseits, zum Arbeiten andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Ortsrändern sowohl in die Bewertung der Arbeits- und Arbeitsumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

3.2.3 Entwicklungsprognose

Die bauplanungsrechtliche Entwicklung von Gewerbe-, Misch- und Wohngebieten auf Ackerflächen bereitet planerisch eine Siedlungserweiterung vor. Der bisherige freie Außenraum wird zugunsten einer Siedlung dauerhaft überformt; ein bedingt naturferner Biotoptyp wird zum größten Teil durch einen künstlichen Biotoptyp ersetzt. Neben dem Verlust des Landschaftsraumes verursacht die bauliche Inanspruchnahme erhebliche Versiegelungen des Bodens und ggf. eine Verdrängung von Tieren des Offenlandes, die dauerhaft sind.

Ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung ist für das Schutzgut Wasser zu erwarten, da eine flächige Eintragung auf den versiegelten Flächen nicht mehr erfolgen wird.

Bei Durchführung der Planung wird es zu Versiegelungen im Plangebiet kommen. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden im angemessenen Umfang durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet und auf einer externen Fläche kompensiert. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind aufgrund der gekammerten Plangebietsflächen nicht zu erwarten. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets wird zur Befriedigung der hohen Baulandnachfrage in Wesendorf beigetragen. Ortsansässige Bauwillige können im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung vor Ort gehalten werden. Die Planung eines Gewerbe- und eines Mischgebiets dient parallel der Schaffung von Arbeitsplätzen am Ort.

Bei Nichtumsetzung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin, wie bisher auch, überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt sein. Planungen anderer Art sind derzeit für die Fläche nicht vorgesehen. Veränderungen der Umweltsituation würden nicht eintreten.

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung:

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

a) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden für das Vorhaben bereits überplante Bereiche beansprucht. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden. Eingriffe in das Landschafts- und in das Ortsbild werden durch die Örtliche Bauvorschrift und umfangreiche Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Aufwertung und Neuschaffung von Grünflächen gemindert. Gleichzeitig dienen diese Maßnahmen der Einbindung der geplanten Bauflächen in das Landschaftsbild.

- Kompensation:

Wertvolle Biotoptypen oder Landschaftsbereiche werden durch die Planung nicht beansprucht. Der naturschutzfachliche Ausgleich der Beeinträchtigungen wird teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Plangebietes erbracht (siehe Kapitel 4.0 Bilanzierung).

Das Ausgleichsverhältnis für Gehölzverluste im Bereich der Kreisstraße und des Kreisverkehrs wird anhand ihrer Altersklassen festgelegt, d. h., dass Sträucher und Bäume der Altersklasse 1 im Verhältnis 1:1, Altersklasse 2 im Verhältnis 1:2, Altersklasse 3 im Verhältnis 1:3 und Altersklasse 4 im Verhältnis 1:4 ausgeglichen werden.

b) Schutzgut Mensch

Zur vorsorglichen Vermeidung von gewerblichen Lärm und Verkehrslärm wurde ein Schallgutachten erstellt. Die daraus resultierenden Erkenntnisse wurden zum Schutz der Wohnbevölkerung in den Bebauungsplan aufgenommen. So wurden z.B. Immissionen im Gewerbegebiet kontingiert, Schallpegelbereiche und Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen vor den Verkehrsemissionen vorgenommen.

c) Fläche, Bodenschutz und Grundwasser

Zum Schutz von bisher unbeeinträchtigten Flächen werden ausschließlich bauleitplanerisch vorgeseicherte Bereiche in Anspruch genommen. Dadurch wird die Aktivierung von bisher nicht bebaubaren Flächen reduziert, insofern achtet die Gemeinde auf einen sparsamen Flächenverbrauch. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).

Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. 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.

Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu entstehenden Versiegelungen erfolgen überwiegend im Planbereich.

Das anfallende Oberflächenwasser soll vollständig im Planbereich versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt. In einem Bodenschutzgutachten wird im weiteren Verfahren eine Lösung erarbeitet. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten.

d) Kultur- und Sachgüter

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen.

Nach den Zielen des Bebauungsplans – Schaffung von konkretem Baurecht auf den unbebauten Flächen des Planbereiches – bestehen keine sinnvollen Planungsalternativen. Da der Planbereich technisch und verkehrlich problemlos erschlossen werden kann, ist die bauliche Inanspruchnahme der Fläche sinnvoll, da hiermit ein Zurückgreifen auf nicht erschlossene Bereiche, die einen höheren naturschutzfachlichen Eingriff zur Folge hätte, vermieden wird. Die festgesetzten Gebietskategorien berücksichtigen die angrenzenden Baugebietskategorien, so dass hierdurch auch Nutzungskonflikte planungsrechtlich vermieden werden.

Bei Verzicht auf diese Planung würde der Planbereich weiterhin in der jetzigen Form, als Grünland, genutzt werden.

3.2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein Gewerbegebiet, ein Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet. Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes im Gewerbegebiet, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet erfolgt.

Zurzeit befinden sich keine Betriebe, die eine Genehmigung nach der 4. BImSchG benötigen oder als Störfallbetriebe klassifiziert sind im Umfeld des Plangebietes, es werden im plangebiet (Gewerbegebiet) auch keine zugelassen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, Regionales Raumordnungsprogramm), städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) und geltende Bebauungspläne mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte nach dem sog. "Städtetag-Modell". Im Ergebnis können Ausgleichsmaßnahmen in geringem Umfang auf bereits vorhandenen Ausgleichsflächen erfolgen. Die Abdeckung weiteren Ausgleichsflächenbedarfs ist mit der Gemeinde noch zu klären.

Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde gemäß § 4c BauGB in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen und ihre Auswirkungen auf die Umwelt überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen für deren Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

Im Hinblick auf die ermittelten erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die extern durchgeführt werden müssen, wird die Gemeinde die Einhaltung der vertraglich zu vereinbarenden Maßnahmen überwachen.

Die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt grundsätzlich der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf sonstige unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen von Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf Hinweise von Bürgern zurückgreifen und bei Bedarf reagieren.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung wird erforderlich, um in der Ortschaft Wesendorf Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete auszuweisen. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden um der grundzentralen Aufgabe der Gemeinde zur Bereitstellung von Bauflächen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnbaugrundstücken nachzukommen. Gleichzeitig wird mit der Planung des Kreisverkehrs der Ortseingang von Wesendorf neu formuliert.

Durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Baugebieten auf bisher als Grünland genutzten Flächen werden erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Somit wird es im Bereich Boden, Fläche und der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Die Kompensation wird teils durch grünordnerische Maßnahmen im Planbereich und teils extern erbracht.

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

Die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderungen des Umgangs mit dem Oberflächenwasser, Einflüsse durch Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Flächen, Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften für die bisher unbeplanten Bereiche erhebliche Eingriffe vorbereitet. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft / Klima oder in das Landschafts- bzw. Ortsbild sind hingegen nicht zu erwarten

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern konnten durch die Planaufstellung nicht ermittelt werden. Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen werden nicht festgestellt. Zur vorsorglichen Vermeidung von gewerblichen Lärm und Verkehrslärm wurde ein Schallgutachten erstellt. Die daraus resultierenden Erkenntnisse wurden zum Schutz der Wohnbevölkerung in den Bebauungsplan aufgenommen. So wurden z.B. Immissionen im Gewerbegebiet kontingentiert, Schallpegelbereiche und Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen vorgenommen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind deshalb durch die Planung gewahrt.

Auf das Gewerbegebiet einwirkende Immissionen können durch die Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorkommen, diese sind allerdings als ortsüblich zu tolerieren. Erhebliche Beeinträchtigungen des Gewerbebetriebes kommen insofern nicht vor.

Im Rahmen des Monitorings wird im Wesentlichen die Einhaltung der zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen abzuschließenden Verträge überwacht. Darüber hinaus

wird im Rahmen der normalen Überwachung dafür Sorge getragen, dass vom Plangebiet auch zukünftig keine schädlichen Auswirkungen auf die direkt angrenzende Ortslage und die sonstige Umwelt ausgehen.

3.3.4 Quellenangaben

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der VO vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Bund / Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der VO vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269).
- Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24.07.2002 (GMBI. Heft 25 – 29, S. 511).
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des G vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung". DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 1 des G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) vom 30.05.1978 (GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch G vom 26.05.2011 (GVBl. S. 135).
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21.03.2002 (GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 08.06.2016 (GVBl. S. 97).
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19.02.2010 (GVBl. S. 64), zuletzt geändert durch Artikel 2 § 7 des G vom 12.11.2015 (GVBl. S. 307).

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz:
Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltungen.
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG):
Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS[®]-Kartenserver).
- Regionalverband Großraum Braunschweig:
 - Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig
2008. Vom 20.12.2007, in Kraft getreten: 01.06.2008.
- Flächennutzungsplan Samtgemeinde Wesendorf.

4.0 Eingriffsbilanzierung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung für das Plangebiet erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen der Bestandsaufnahme. Dieser werden die Planungen gegenübergestellt.

Dabei müssen die rd. 4,81 ha mesophiles Grünland, die im Plangebiet sind vorhanden sind, im Verhältnis 1:1 auf einer anderweitigen Fläche separat ausgeglichen werden. Diese Flächen werden in der unten angeführten Berechnung der Flächenwerte daher als Offenboden eingestellt.

Berechnung der Flächenwerte vor und nach dem Eingriff:

Ist-Zustand (Baugebiete + Straße)				Planung/Ausgleich (Baugebiete + Straße)			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flächen- wert	Biotoptypen in der Planung	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flächen- wert
Offenboden / unver- siegelte Fläche (TF)	4,81	1	4,81	Gewerbegebiet, ver- siegelte Flächen (GRZ 0,8) X	2,20	0	0
Standortfremdes Feld- gehölz (HX)	0,72	2	1,44	Unversiegelte Flä- chen, Ziergebüsch aus überwiegend ein- heimischen Gehölzen (BZE)	0,56	2	1,12
Trockene Sandheide (HCT)	0,25	5	1,25	Mischgebiet, Versie- gelte Flächen (GRZ 0,5, max Ver- siegelung bis 0,75)	0,47	0	0
Offener Sandboden- bereich/ Ruderalflur frischer und feuchter Standorte DOS/URF	0,12	3	0,36	Unversiegelte Flä- chen, Ziergebüsch aus überwiegend ein- heimischen Gehölzen (BZE)	0,15	2	0,30
Eichenmischwald ar- mer, trockener Sand- böden (WQT)	0,41	5	2,05	Allg. Wohngebiet, ver- siegelte Flächen (GRZ 0,3, max Ver- siegelung bis 0,45)	0,34	0	0
Weg (OVW)	0,08	1	0,08	Private Hausgärten (PHZ)	0,41	1	0,41
				Private Grünfläche A,1 Standortfremdes Feldgehölz (HX)	0,44	2	0,88
				Private Grünfläche A2, Mesophiles Grün- land (GMA/GMS)	0,18	4	0,72
				Private Grünfläche B Mesophiles Grünland (GMA/GMS) mit Einzel mit Einzelbäumen (HABE)	0,15	4	0,60
				Private Grünfläche C Trockene Sandheide (HCT)	0,25	5	1,25
				Private Grünfläche D Mesophiles Grünland (GMA/GMS) mit Einzel bäumen	0,22	4	0,88
				Begrünter Lärm- schutzwall, Fläche E	0,04	2	0,08
				Öffentliche Grünflä- che, Spielplatz (PSZ)	0,06	1	0,06
				Straßenverkehrsflä- che	0,33	0	0
				Verkehrsfläche bes. Zweckbest. Fußweg	0,10	1	0,10
				Waldfläche Eichenmischwald ar- mer, trockener Sand- böden (WQT)	0,41	5	2,05

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Dabei werden die Flächen, die Planfeststellungsersetzend sind gesondert ausgewiesen:

Straßenverkehrsfläche: K7, Gifhorner Straße Ist-Zustand (Fläche insg. 0.8 ha)				Straßenverkehrsfläche: K7, Gifhorner Straße Soll-Zustand (Fläche ca. 0.89 ha)			
Versiegelte Fläche (OVS, OVW)	0,45	0	0	Versiegelte Fläche (OVS, OVW)	0,69	0	0,00
Scher- und Trittrassen (GR)	0,35	1	0,35	Scher- und Trittrassen (GR)	0,19	1	0,19
Bäume/ Stammdurchmesser bis 0,1 m	4	1					
bis 0,2m	21	2					
bis 0,5m	10	3					
>0,5 m	4	4					
Summe:	7,19		10,34	Summe:	7,19		8,64
Flächenwert vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			10,34	Flächenwert nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			8,64
Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand:							1,70
gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht						
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert						
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf						

*) keine Veränderung

Nach der Modellrechnung steht dem Bereich für Baugebiete und Straße mit **10,34 Werteinheiten** ermittelten Ist-Zustand ein Planungswert von **8,64 Werteinheiten** gegenüber. Das auf **1,70 Werteinheiten** ermittelte Defizit wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde Wesendorf ausgeglichen.

Grundsätzlich sind durch den Entfall der 29 Gehölze im Bereich der K7 128 Bäume der Werteinheit Klasse 1 neu zu pflanzen. In Abhängigkeit einer höher gewählten Wertstufe reduziert sich die Anzahl entsprechend. Grundsätzlich sieht die Straßenplanung 11 Bäume westlich entlang der K7 außerhalb des Plangebiets vor. Zum Ausgleich der restlichen Bäume sind noch Maßnahmen zu benennen.

Damit sind die Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund von Teilausgleichsflächen im Plangebiet und der externen Ausgleichsfläche kompensiert. Die Kompensation wird somit erbracht.

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

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die Wintershall DEA Deutschland AG, Wietze teilt mit Schreiben vom 17.01.2020 und 06.02.2020 Folgendes mit:

Im Planbereich befindet sich eine außer Betrieb stehende, verfüllte Leitung des ehemaligen Erdölfeldes Wesendorf / Wesendorf-Süd (3" – Stahlleitung).

Die Leitung verläuft an der Westseite der K7 im Bereich des Grünstreifens, weitgehend im Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Radweg, teils unter dem Radweg. Regelverlegetiefe war 0,8 m, Abweichungen sind möglich. Es wird vermutet, dass die Leitung im Bereich des geplanten Kreisverkehrs betroffen sein wird.

Wie telefonisch erläutert, befindet sich die Wintershall Dea Deutschland zur Zeit in der Umstrukturierung. Es ist daher augenblicklich nicht möglich, Ihnen Ansprechpartner für gegebenenfalls notwendige technische Unterstützung bei der Leitungsaufnahme im geplanten Zeitraum Ende 2020 oder 2021 zu benennen.

Sollte die Leitung im Zuge von Bauarbeiten vorgefunden werden, bitten wir um Nachricht an unseren Förderbetrieb, Herrn Stephan Schulz, Tel. 04232 / 933 211 oder Herrn Harry Hansjürgens, Tel. 05832 / 720 986.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig teilt mit Stellungnahme vom 10.01.2020 folgenden Sachverhalt mit:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von den Straßenbaumaßnahmen berührt und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen in den geplanten Bebauungsplangebieten der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- wird nach dem Planverfahren ergänzt -

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 16.01.2020 bis zum 24.01.2020 durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 06.01.2020 zur Stellungnahme bis zum 07.02.2020 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

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

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom bis zum stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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

7.1 Planungsziel

- wird nach dem Planverfahren ergänzt -

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

- wird nach dem Planverfahren ergänzt -

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

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

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

- wird nach dem Planverfahren ergänzt -

Gemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

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

Wesendorf, den

.....

(Bürgermeister)