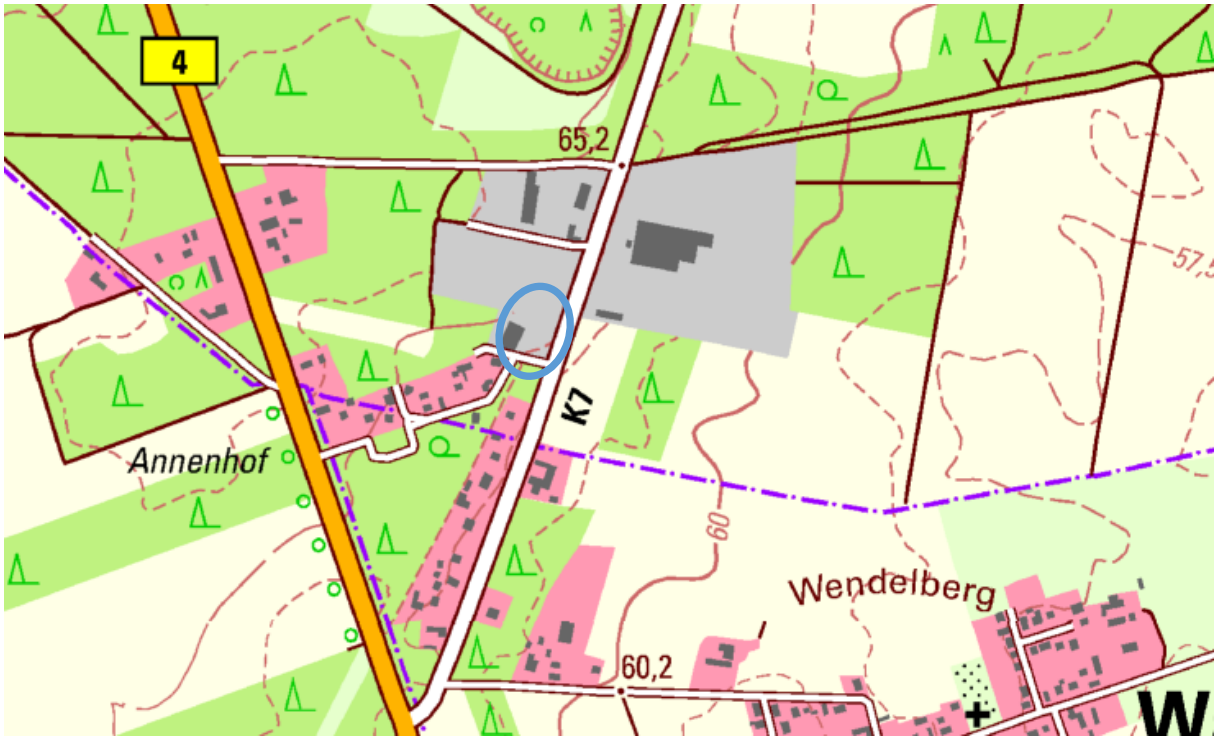
Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan "Wesendorf-Süd" 4. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 LGLN

Stand: 02/2025
§ 13a (3) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeiterinnen: Dipl.-Ing. F. Schwerdt; B. Sc. M. Kamp
Mitarbeit: A. Hoffmann, M. Pfau; A. Körtge, K. Müller, B. A. M. Wittek

Inhaltsverzeichnis:

1.0	**Vorbemerkung**	**4**
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	7
2.0	**Planinhalt/ Begründung**	**8**
2.1	Baugebiet	8
2.2	private Grünfläche	9
2.3	Straßenverkehrsfläche / Verkehrliche Belange	9
2.4	Ver- und Entsorgung	10
2.5	Vorbeugender Brandschutz	10
2.6	Altlasten/ Kampfmittel	10
2.7	Kreisarchäologie	11
3.0	**Umweltbelange**	**11**
3.1	**Natur und Landschaft**	12
3.2	**Immissionsschutz**	**13**
3.3	Bodenschutz	13
4.0	**Flächenbilanz**	**15**
5.0	**Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**	**15**
6.0	**Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**	**15**
7.0	**Zusammenfassende Erklärung**	**16**
8.0	**Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**	**16**
9.0	**Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen**	**16**
10.0	**Verfahrensvermerk**	**16**

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Wesendorf liegt in der Samtgemeinde Wesendorf mit den weiteren Mitgliedsgemeinden Groß Oesingen, Schönewörde, Ummern, Wagenhoff und Wahrenholz. Sie ist über die Landstraße L 286 und die Bundesstraße 4 (Lüneburg-Uelzen-Gifhorn) in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. In der Samtgemeinde Wesendorf gibt es einen Eisenbahnhaltepunkt. Hier verläuft die Eisenbahnstrecke Celle-Wittingen, über die die Anbindung an das überregionale Streckennetz gewährleistet ist.

Die Samtgemeinde Wesendorf hat zurzeit etwa 15.795 Einwohnerinnen und Einwohner (31.01.2024), davon entfallen insgesamt 5.919 Einwohnerinnen und Einwohner (31.01.2024) auf die Gemeinde Wesendorf. Die Samtgemeinde Wesendorf gehört nach landesplanerischen Zielvorgaben[1]) zum Großraum Braunschweig und liegt im ländlichen Raum. Hier ist gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP)[2]) die Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht zu gestalten und weiterzuentwickeln.

Insofern sollen 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 ländlich strukturierten Räumen 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.

Ausschnitt aus dem RROP Großraum Braunschweig

[1]) vgl. Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017
[2]) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2008, 1. Änderung für den Großraum Braunschweig

Dem Zentralort Wesendorf ist die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms[3]) (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig stellen ihn außerdem als Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus dar.

Das Plangebiet selbst ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Siedlungsbereich nachrichtlich dargestellt. Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft ein Vorranggebiet für eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (IV 1.4 (2)), hierbei handelt es sich um die Gifhorner Straße (K7). Weiter östlich befinden sich zudem ein Vorranggebiet Siedlungsabfalldeponie und ein Vorranggebiet einer Mineralstoffdeponie (IV 5 (7)). Direkt nördlich angrenzend befindet sich ein Vorranggebiet mit der Zweckbestimmung Sperrgebiet (IV 7.2 (8)). Ein kleines Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft befindet sich angrenzend im Norden (III 1.4 (9)). Nördlich davon liegt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/(8)). Dahinter grenzt das Gewerbegebiet Hammersteinpark an. Im Westen verläuft mit der Bundesstraße 4 ein Vorranggebiet für die Hauptverkehrsstraße von Nord nach Süd (IV 1.4 (2)). Dahinter beginnt ein großes Vorranggebiet für die Erholung (III 2.4 (4)). Überlagert wird es zum Teil durch ein kleines Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft) (III 2.1 (7)) und (III 3 (3)). Westlich verläuft zudem ein großes Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (7)) und ein kleines Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung (hier Sand) (III 2.3 (4)). Auswirkungen auf die Gebiete werden aufgrund der Änderung nicht erwartet.

Im Landschaftsrahmenplan werden für den Planbereich hinsichtlich der Nutzung keine weitergehenden Empfehlungen festgelegt, für den zu überplanenden Bereich selbst werden keine natur- und landschaftsschutzbezogenen Aussagen getroffen.

– ÖPNV

Die gemäß des Nahverkehrsplans 2020 für den Großraum Braunschweig (NVP 2020) vorgegebenen Anforderungen an die ÖPNV- Erschließung, sind für das Plangebiet über die an der Wesendorfer Straße in ca. 350 m Entfernung liegende Haltestelle „Am Wendelberg“ gegeben. Hier verkehren die Buslinien 100, 102, 106, 150 und 156 mit Anschluss an Wesendorf. Wittingen, Groß Oesingen, Wagenhoff, Wahrenholz und Gifhorn. Damit wird der vom Regionalverband für eine fußläufige Erschließung vorgesehene Erschließungsradius von 300 – 500 m für Bushaltestellen eingehalten.

Eine Beeinträchtigung der Ziele der Raumordnung durch die Planung ist nicht erkennbar. Die Gemeinde erachtet Ihre Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechend der vorgesehenen Nutzung die Gewerbefläche bestehen bleiben soll und lediglich Anpassungen in Bezug auf die Erschließung vorgenommen werden, weicht die Planung von den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht ab.

Bei einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a abgesehen. Dies lässt sich

[3]) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2008, 1. Änderung für den Großraum Braunschweig

bei diesem Bebauungsplan anwenden, da hier lediglich Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden. Da die Voraussetzungen hierfür gegeben sind und die Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtig, erfolgt die Durchführung der Planung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Die Aufstellung des Urplans "Wesendorf Süd" erfolgte aufgrund des Bedarfs an Baugrundstücken für Gewerbebetriebe in der Gemeinde. Der Plan setzte erstmalig ein Gewerbegebiet im Süden von Wesendorf fest und erlangte im Jahr 1970 Rechtskraft.

Der Bebauungsplan "Wesendorf Süd 1. Teilbereich" entstand östlich der Gifhornerstraße und vergrößerte das im Urplan festgesetzte Gewerbegebiet, um Flächen für ein Betonwerk zu schaffen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,6 und eine zweigeschossige Bebauung fest, sowie eine GFZ von 1,2. Der Großteil des Geltungsbereichs ist von 10 m breiten Anpflanzungsfestsetzungen umgeben. Ausgenommen ist hier ein Gebäude, das bis auf 3 m an den Geltungsbereich herankommt.

Der darauffolgende Bebauungsplan "Wesendorf Süd 2. Teilbereich" entstand im Norden des Urplans und übernahm die Festsetzungen der vorangegangenen Pläne. Zudem wurde eine Planstraße (Handwerkerstraße) mit Anschluss zur Gifhornerstraße festgesetzt, die in einem Wendehammer endet. Vom Wendehammer aus führt ein nur 6 m breiter Stich weiter nach Westen. Anpflanzungsfestsetzungen sind im Norden und Osten des Geltungsbereichs auf einer Breite von 10 m und 20 – 8 m festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde am 28.02.1989 rechtskräftig.

Weiterhin entstand der Bebauungsplan "Wesendorf Süd 3. Teilbereich" südlich des Urplans, der am 27.02.1998 in Kraft getreten ist. Hiermit wurde das Gewerbegebiet um einen großen Teil erweitert und als Planstraße die Schneidergasse festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden gleich dem Urplan festgelegt. Die Schneidergasse hatte ihren Anschluss an der Handwerkerstraße, die dann in die Gifhornerstraße mündete. Um Gewerbebetrieben an der Schneidergasse eine direkte Zu- du Anfahrt zur Gifhornerstraße zu ermöglichen, wurde dazu ein mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten ausgestatteter Weg geplant.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan "Wesendorf Süd 4. Änderung" zu schaffen, der eine kleine Erweiterung des Gewerbegebietes der 3. Teiländerung festsetzt. Diese ist bedingt durch den Entfall der Verbindungsteil der Schneidergasse mit der Handwerkerstraße parallel zur Kreisstraße, da dieser Teil der Straße nie umgesetzt wurde. Die Anpflanzungsfestsetzungen des 3. Teilbereichs bleiben soweit möglich als Pflanzbindungen auf der rd. 13 m breiten Bauverbotszone bestehen. Im Geltungsbereich ist zudem ein Fahrradweg als Straßenverkehrsfläche mit aufgenommen, der entlang der Gifhorner Straße verläuft und im 3. Teilbereich noch nicht aufgeführt wurde.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan aufgestellt.

Die vorliegende Grundfläche von ca. 0,58 ha unterschreitet die gem. § 13a Abs. 1 BauGB festgesetzte maximale Größe von 20.000 m² (2,0 ha) für Bebauungspläne der Innenentwicklung deutlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sowie Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht gegeben resp. zu beachten.

Insofern wird die Planung als Bebauungsplan gem. §13a aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird dabei nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon werden die erkennbar betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Aufstellungsverfahren abgehandelt.

Die Voraussetzungen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Es handelt sich hierbei um Maßnahmen der Innenentwicklung, die den Vorgaben des Gesetzgebers gem. § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden folgt, daher wird der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um im Süden von Wesendorf Anpassungen an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Wesendorf Süd 3. Teilbereich" vorzunehmen. Da im rechtskräftigen Plan Straßen geplant wurden, die nicht oder nur teilweise umgesetzt wurden, wird mit dieser Änderung der Bebauungsplan auf die tatsächliche Situation angepasst, um eventuelle Unstimmigkeiten zu vermeiden und mehr Planungssicherheit zu schaffen.

Dies betrifft das Geh-Fahr- und Leitungsrecht, das mittlerweile als Haupterschließung genutzt wird. Mit der Änderung wird die Erschließung an die tatsächliche Nutzung angepasst. Hier befindet sich aktuell ein gewerbliches Unternehmen, das seine Anbindung an die Gifhorner Straße über die Schneidergasse mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrechten hat. Im rechtskräftigen Plan knickt zudem die Schneidergasse nach Norden ab und verläuft parallel zur Gifhorner Straße bis sie mit der Handwerker Straße zusammenführt und eine Kreuzung mit der Gifhorner Straße ausbildet. Dieser Teil der Straße wurde jedoch nie realisiert, stattdessen wurde das Geh- Fahr- und Leitungsrecht als Anbindung der Schneidergasse an die Gifhorner Straße und als Zu- und Abfahrt des Gewerbebetriebes und der hiterliegenden Bebauung genutzt. Im Zuge der Planung wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht weiterhin auf der Schneidergasse bestehen und als Zufahrt zur Wesendorfer Straße fungieren. Die Erschließungsfläche, die eine direkte Anbindung des Gewerbegebiets an die Gifhorner Straße (K7) ermöglicht, wird im Rahmen der Planung rechtlich als öffentliche Straßenverkehrsfläche abgesichert. Die Erschließung, die auf dem privaten Grundstück liegt, wird dagegen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ ausgewiesen. Zudem wird die Bauverbotszone an den Rand der Wesendorfer Straße übernommen und liegt auf dem Grundstück vollflächig in einer privaten Grünfläche, die aus der ehemaligen Straßenverkehrsfläche entwickelt wurde. Ebenso wird die Kreisstraße K7 um 5 m erweitert, da hier der mittlerweile erfolgte Radwegeausbau im Bebauungsplan nachvollzogen wird.

Bei der Planung handelt es sich um die Inanspruchnahme bauleitplanerisch bereits gesicherter Flächen innerhalb der Gemeinde Wesendorf. Wegen der verkehrlich und technisch erschlossenen Lage des Plangeltungsbereichs erzeugt die Planaufstellung bzw. -änderung gegenüber dem geltenden Bauplanungsrecht keine weitergehenden negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Belange von Natur und Landschaft. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sind nicht gegeben.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung "Wesendorf Süd", 4. Änderung umfasst ca. 0,58 ha bestehendes Baugebiet im Südwesten der Siedlung an der Gifhorner Straße von Wesendorf.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird aufgestellt, um Änderungen am rechtskräftigen Bebauungsplan "Wesendorf Süd 3. Teilbereich" vorzunehmen, da die dortigen Festsetzungen teilweise nicht umgesetzt wurden.

Nördlich des Planänderungsbereichs befindet sich eine Bodenentnahmestelle und wird momentan als Wertstoff- und Lagerfläche genutzt. Dahinter liegt das Gewerbegebiet "Wesendorf Süd 2. Teilbereich" und auch östlich befindet sich ein Gewerbegebiet ("Wesendorf Süd 1. Teilbereich") mit einem Betonwerk. Im Westen grenzt der Planbereich an das bestehende Gewerbegebiet "Wesendorf Süd 3. Teilbereich", während sich im Süden ein Mischgebiet mit dahinterliegendem Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung "Wochenendplatz" befindet.

2.1 Baugebiet

– Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Durch die vorliegende Planung im Umfang von 0,58 ha wird auf einem kleinen Teil des Bebauungsplans "Wesendorf Süd 3. Teilbereich" die Zu- und Abfahrt eines bestehenden Gewerbebetriebes gesichert geregelt, indem eine neue Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt wird, anstatt wie im Urplan ein mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Zuwegung. Zudem wird die Streckenführung der Schneidergasse ausgestrichen, da die ursprüngliche Planung (der Anschluss der Schneidergasse an die Gifhorner Straße) nicht so umgesetzt wurde, wie im Bebauungsplan vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan soll nun der bestehenden Situation eine rechtliche Grundlage bieten. So wird die gegenwärtige Erschließung des bestehenden Gewerbegebiets an die Gifhorner Straße planrechtliche gesichert und als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ ausgewiesen.

Die Festsetzung der Baugebietskategorie Gewerbegebiet entspricht dabei den erläuterten Planungszielen des Bebauungsplans "Wesendorf Süd 3. Teilbereich" und wird somit nicht berührt. Die vorliegende Änderung erweitert lediglich das Gewerbegebiet etwas nach Osten, wo bisher die öffentliche Straße geplant war. Der Straßenteil, der Schneidergasse und Handwerkerstraße verbindet, entfällt, da dieser Teil nie verwirklicht wurde. Die Bauverbotszone mit der darin gelagerten Grünfläche und den Pflanzbindungen greift in bisherige Tiefe in das Plangebiet, da ihre Tiefe vom befestigten Fahrbahnrand gemessen wird und dieser wurde nicht verändert. Gleichwohl wird der Fahrradweg, welcher neben der Gifhornerstraße verläuft als Straßenverkehrsfläche mit aufgenommen.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans übernimmt die vorliegende Planung den überwiegenden Teil der aktuell rechtskräftigen Festsetzungen. Dies bezieht sich auf die Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise und der GFZ von 1,2. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe um 3,00 m durch technische Aufbauten wie bspw.

Schornsteine, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlaufbauen, Antennen oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird ausnahmsweise zugelassen, da es sich hierbei lediglich um untergeordnete Gebäudeteile handelt, die keinen grundlegenden Einfluss auf die städtebaulich wahrnehmbare Höhenentwicklung haben und die Nutzung regenerativer Energien ermöglicht werden soll.

Die festgesetzte GRZ von 0,6 mit 50% Überschreitung durch Nebenanlagen wird ebenfalls übernommen um somit eine kompakte Bebauung zu ermöglichen.

Um eine sinnvolle Nachverdichtung auf dem Grundstück zu ermöglichen, wird eine Baugrenze festgesetzt, die den bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand von 3 m zu benachbarten Flächen einhält. Die überbaubare Grundstücksfläche wird somit großzügig durch Baugrenzen bestimmt. Durch die gewählte Vorgehensweise soll dem Bauherren die größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung seines Grundstücks gewährt werden. Die Regelungen der Landesbauordnung und des Nachbarschaftsrechtes sind im Rahmen der weiteren Ausführung zu beachten und zu berücksichtigen. Die Baugrenze ist hierbei nach Westen hin offen, da dort die Baugrenzen des Bebauungsplans "Wesendorf Süd 3. Teilbereich" weiterführen.

Im Umfeld der Ausfahrt aus der Schneidergasse, sind die im Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecke generell von Nebenanlagen und niedrigen Baumpflanzungen freizuhalten, sodass eine sichere Ein- und Ausfahrt gewährleistet ist. Dieses ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da die Sichtdreiecke durch den Radweg freigehalten werden.

2.2 private Grünfläche

Neben der Gifhornerstraße setzt der Bebauungsplan "Wesendorf Süd 4. Änderung" eine 5 m breite Straßenverkehrsfläche fest, die hauptsächlich als Radweg genutzt wird. Angrenzend dazu wird eine Bauverbotszone mit einer Breite von 13 m geplant und auf ihr öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindungen festgesetzt. Hierdurch verkleinert sich die Grünfläche des Urplans um eine Breite von rd. 2 m. Ein Ausgleich für die entfallende Grünfläche vom rechtswirksamen Plan wird nicht erforderlich, da dieser bereits im Rahmen der Ausbauplanung (Planfeststellungsverfahren) zum Radweg erfolgt sein muss.

2.3 Straßenverkehrsfläche / Verkehrliche Belange

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Anbindung des Gewerbegebiets an die Schneidergasse und die Gifhorner Straße. Diese Verkehrsflächen werden mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatweg“ gekennzeichnet und im Rahmen der Planung rechtlich abgesichert. Im Urplan war eine Anbindung über die Schneidergasse zur Gifhorner Straße noch mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet. Im Zuge der Planung wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht weiterhin auf der Schneidergasse bestehen und als Zufahrt zur Wesendorfer Straße fungieren. Die Erschließungsfläche, die eine direkte Anbindung des Gewerbegebiets an die Gifhorner Straße (K7) ermöglicht, wird im Rahmen der Planung rechtlich als öffentliche Straßenverkehrsfläche abgesichert. Die Erschließung, die auf dem privaten Grundstück liegt, wird dagegen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ ausgewiesen.

An der Kreuzung der beiden öffentlichen Straßen sind zwei Sichtdreiecke für den Radverkehr und den Automobilverkehr im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen. Die bisher im Urplan dargestellte Verbindung der Schneidergasse und der Handwerkerstraße mit der daraus resultierenden Anbindung an die Gifhorner Straße entfällt, da diese nicht umgesetzt wurde.

Die bestehenden Straßenbäume entlang der Gifhorner Straße sollen bestehen bleiben.

Neben der Gifhornerstraße setzt der Bebauungsplan "Wesendorf Süd 4. Änderung" eine 5 m breite Straßenverkehrsfläche neu fest, die hauptsächlich als Radweg genutzt wird.

Die den Nutzungseinheiten zugeordneten, erforderlichen Stellplätze sind im Zuge zukünftiger Bauanzeige- bzw. Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. eingebunden. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn. Die Erschließung weiterer Nutzungseinheiten bedingt die Einbindung in diese Systeme.

Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Allerdings gelten hier die bereits bestehenden Regelungen weiter, da es sich um eine Planung im Bestand handelt.

Die Müllentsorgung erfolgt nach wie vor über den Landkreis Gifhorn.

Grundsätzlich haben die Nutzerinnen und Nutzer der Grundstücke ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

2.5 Vorbeugender Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) geregelt.

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.

Gemäß der Freiwilligen Feuerwehr Wesendorf dürfen Räume, die dem Aufenthalt von Personen dienen, nicht über einer Brüstungshöhe von 7,20 m liegen.

2.6 Altlasten/ Kampfmittel

Nordwestlich des Geltungsbereichs befinden sich drei Standorte von Altlasten mit der Standortbezeichnung "Militärtisches Sperrgebiet". Die Entfernungen zum Plangebiet betragen hierbei zwischen 400 m und 450 m. Bei zwei von drei Altlasten ist bereits eine Erkundung erfolgt. Im Norden des Bebauungsplans "Wesendorf Süd 1. Teilbereich" besteht laut NIBIS eine Schlammgrubenverdachtsfläche durch Bohrschlamm.

Aufgrund der bereits bestehenden Nähe der Altlasten zur Wohnbebauung im Süden und dem bestehenden Gewerbegebiet des 3. Teilbereichs wird von keiner Gefahren- oder Konfliktsituation für den vorliegenden Bebauungsplan ausgegangen.

Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn zu melden.

Aufgrund bisher mangelnder Informationen (Luftbildauswertung, Sondierung) kann eine Kampfmittelfreiheit für das Plangebiet nicht bescheinigt werden, es besteht für diesen Bereich daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel, auch wenn das aufgrund der bereits baulichen Inanspruchnahme als unwahrscheinlich anzusehen ist. Ein konkreter Hinweis auf eine Belastung der Flächen durch Abwurfkampfmittel oder Munitionsreste liegt der Gemeinde dementsprechend auch nicht vor.

2.7 Kreisarchäologie

Im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
Das nächstgelegene Baudenkmal ist ein Grenzstein (ID: 33943442) an der B4 in rd. 320 m Entfernung.

3.0 Umweltbelange

Der Bebauungsplan hat das Ziel durch die Änderung der Erschließung diese an die tatsächliche Erschließung anzupassen. Zugrunde liegt ein bereits bestehender Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet (GE), dessen Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung übernommen werden. Mit der vorliegenden Änderung soll Planungssicherheit geschaffen werden.

Für den Planbereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan "Wesendorf Süd, 3. Teilbereich", der für das Plangebiet ein Gewerbegebiet festsetzt. Die Fläche ist insgesamt bereits bauleitplanerisch gesichert. Die GRZ ist mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Zudem dürfen die Gebäude nicht über zwei Vollgeschosse hinausgehen. Die 4. Änderung erfolgt, da der rechtskräftige Bebauungsplan "Wesendorf Süd 3. Teilbereich" teilweise nicht umgesetzt wurde. Hier wurde das Geh-Fahr- und Leitungsrecht als Haupterschließung genutzt. Mit der Änderung wird die Erschließung an die tatsächliche Nutzung angepasst. Hier befindet sich aktuell ein gewerbliches Unternehmen, das seine Anbindung an die Gifhorner Straße über die Schneidergasse mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrechten hat. Im rechtskräftigen Plan knickt zudem die Schneidergasse nach Norden ab und verläuft parallel zur Gifhorner Straße bis sie mit der Handwerker Straße zusammenführt und eine Kreuzung mit der Gifhorner Straße ausbildet. Dieser Teil der Straße wurde jedoch nie realisiert, stattdessen wurde das Geh- Fahr- und Leitungsrecht als Anbindung der Schneidergasse an die Gifhorner Straße und als Zu- und Abfahrt des Gewerbebetriebes genutzt. Im Zuge der Planung wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht weiterhin auf der Schneidergasse bestehen und als Zufahrt zur Wesen-

dorfer Straße fungieren. Die Erschließungsstraße, die eine direkte Anbindung des bestehenden Gewerbegebiets an die Gifhorner Straße (K7) ermöglicht, wird im Rahmen der Planung rechtlich abgesichert und im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatweg“ ausgewiesen.

Bestand des Urplans ist ebenfalls eine 20 m breite Grünfläche entlang der Gifhorner Straße. Innerhalb der Grünfläche bestehen Baum- und Gehölzstruktur die nicht genau charakterisiert sind. Das Gewerbegebiet setzt Baugrenzen mit einem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m nach Osten und nach Norden fest. Nach Süden beträgt die Breite 5 m aufgrund des angrenzenden Mischgebietes.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 0,58 ha und wird mit einer Gewerbenutzung überplant. Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer Gesamtversiegelung von max. 0,31 ha.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG aus. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sind nicht gegeben.

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 [4])

3.1 Natur und Landschaft

Die Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS®-KARTENSERVER des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat seitens der naturschutzfachlichen Belange ergeben, dass das Planungsgebiet keine besonderen Schutzgebiete aufweist.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Für das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,61 ha, die mit Gewerbegebieten, Verkehrsflächen und öffentlicher Grünfläche festgesetzt werden.

Da der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten auch für die Eingriffe die Regelungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten.

- Artenschutz

Üblicherweise ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch eine Artenschutzprüfung zu ermitteln, ob von dem geplanten Vorhaben durch bau-, anlage-, oder betriebs-

[4]) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

bedingte Wirkfaktoren die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ausgelöst werden können, die eine Umsetzung des Vorhabens verhindern oder einschränken können. Da hier nur der Bestand in der Planung abgebildet wird, wurde auf ein Gutachten verzichtet.

Bei dem Bestand handelt es sich um eine 10 m breite als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche an der Gifhorner Straße mit geringem Baumbestand. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung ist von keinem Vorkommen von Offenlandarten respektive streng geschützten Arten auszugehen. Da die zu erhaltenden Bäume im privaten Grünstreifen Nadelbäume sind, entfällt für die Bäume eine Prüfung auf Höhlen oder Spalten im Vorfeld einer Entnahme. Eine Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Als faunistischer Lebensraum ist das Plangebiet in erster Linie für siedlungsgewöhnte, weniger störungsempfindliche Arten geeignet, die auch in der näheren Umgebung überall vorhanden sein können bzw. liegen. Angaben zu schützenswerten/ besonders geschützten Arten nicht vor. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

3.2 Immissionsschutz

Potentieller Gewerbelärm und Staub- bzw. Geruchsimmissionen gehen von der Betonmanufaktur im Osten und im Norden der Recyclingfirma und dem Wertstoffhof/Bodenentnahmestelle aus. Im Süden befindet sich Wohnbebauung und nicht wesentlich störendes Gewerbe in einem Mischgebiet. Da Mischgebiete und Gewerbegebiete normalerweise gut nebeneinander koexistieren wird hier von einem verträglichen Nebeneinander der Nutzungen ausgegangen. Südlich des Mischgebietes befindet sich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wochenendplatz. Da es sich hier um einen langjährigen Bestand handelt, wird auch hier von einer Verträglichkeit ausgegangen.

Lärm-Immissionen gehen zudem von der Lüneburger Straße (B 4), der Wesendorfer Straße (K 7) und dem Gewerbegebiet selbst aus.

3.3 Bodenschutz

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).

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

Am 16.07.2021 wurde die sog. "Mantelverordnung" veröffentlicht, welche nach einer Übergangsfrist von zwei Jahren am 1. August 2023 in Kraft getreten ist. Die Mantelverordnung hat die Änderung mehrerer Einzelverordnungen sowie die Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung zum Inhalt.

Hierzu wird es zu einer Neufassung der Bundes Bodenschutz- & Altlastenverordnung, Neuschaffung der Ersatzbaustoffverordnung und Änderung der Deponieverordnung und Gewerbeabfallverordnung kommen. Sich hieraus ergebende mögliche Veränderungen sind bei der weiteren Umsetzung zu berücksichtigen.

Der Planbereich mit einer Größe von rd. 0,58 ha ist bis auf den Teil des Bestandsgebäudes und die Anbindung der Schneidergasse an die Gifhorner Straße größtenteils unbebaut.

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens innerhalb des Plangebietes liegen der Gemeinde nach einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTENSERVER (2012) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht vor. 400 – 500 m nordöstlich befinden sich drei Altlasten (militärisches Sperrgebiet: Standortnummer: 1514074029, Standortnummer: 1514074028, Standortnummer: 1514074030). Bei zwei von drei Standorten ist bereits eine Erkundung erfolgt.

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region der südlichen Lüneburger Heide und gehört zur Bodenlandschaft der fluviatilen und glazifluviatilen Ablagerungen. Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1: 50.000 im Planbereich durch mittlerer Podsol bestimmt. Diese Bodenart verfügt über eine geringe Ertragsfähigkeit, eine mittel trockene Bodenfeuchte der Stufe 2, einen geringen Anteil pflanzenverfügbaren Bodenwassers und eine hohe Bindungsstärke des Oberbodens für Cadmium. Die Grundwasserstufe liegt mit Stufe 7 grundwasserfern, mit einem mittleren Grundwasserhochstand bei > 20 dm.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten. Ergänzend sollten im Rahmen der Bautätigkeiten u. a. die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) sowie die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zur Anwendung kommen. Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

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

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

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

- Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung entstehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft, da es sich um eine Bestandsabsicherung handelt. Die Eingriffe, die der Neubau des Radweges entlang der K 7 mit sich bringt, sind im Rahmen des dafür durchgeführten Plan-

feststellungsverfahrens ausgeglichen worden. Die Änderung von einer Straßenverkehrsfläche mit einer 100% Versiegelung in eine Baufläche mit einer 80% Versiegelung bringt keine Schlechterstellung für den Naturhaushalt mit sich. Empfindlichere Schutzansprüche und -gebiete von nationalem wie europäischen Rang (z. B. FFH-Gebiete) befinden sich nicht in relevanter Nähe, das am nächstgelegene FFH- Gebiet "Ise mit Nebenbächen" liegt in ca. 3,4 km Entfernung.

4.0 Flächenbilanz

Gebietscharakter	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet (GE)	0,39 ha	67 %
Straßenverkehrsfläche	0,06 ha	10 %
Anliegerstraße, privat	0,01 ha	2 %
Öffentliche Grünfläche	0,12 ha	21 %
Planbereich	**0,58 ha**	**100 %**

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

– wird im weiteren Verfahren ergänzt –

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

– Frühzeitige Information der Öffentlichkeit

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

Die Öffentlichkeit wurde per Aushang über den Aufstellungsbeschluss unterrichtet und hatte Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Zeitraum von … bis …in der Verwaltung von Wesendorf zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

– Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren nach § 13a BauGB hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung innerhalb der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist in der Zeit vom …….. bis zum …… stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB parallel angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

Da das Planverfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung oder Umweltbericht durchgeführt wurde, wird gemäß § 13a Abs. 3 BauGB von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen bereits durchgeführt. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes besteht der Anschluss an die vorhandenen Netze.

9.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau von Straßen und Wegen wird nicht erforderlich.

10.0 Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan ist mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. veröffentlich worden.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am ……..... durch den Rat der Gemeinde Wesendorf als Begründung zum Bebauungsplan "Wesendorf Süd", 4. Änderung beschlossen.

Wesendorf den ……..

……..……..

(Bürgermeister)