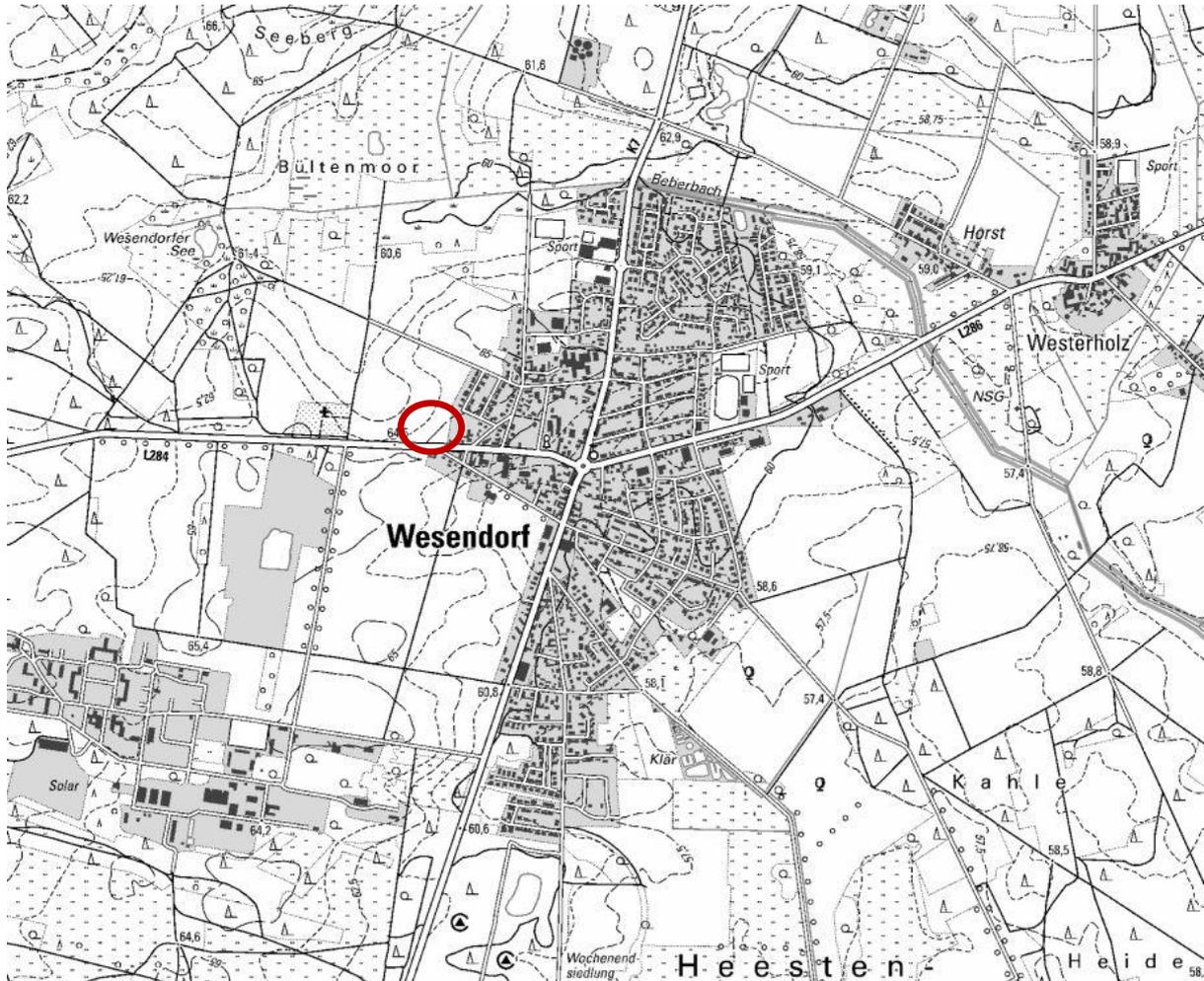


Begründung zum Bebauungsplan "Feuerwehrgerätehaus Wesendorf"



Kartengrundlage: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
Quelle: Koordination, Geo-Information und Services (KOGIS)

1: 10.000

Stand: 03 / 2024
§ 3 (1) / § 4 (1) BauGB

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

Bearbeiterinnen: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, M. Sc. S. Özkürkçü; K. Müller

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	7
2.0 Planinhalt/ Begründung	8
2.1 Baugebiet	8
2.2 Verkehrsflächen/ Erschließung/ geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
2.3 Ver- und Entsorgung	10
2.4 Immissionsschutz	10
2.5 Boden / Kreisarchäologie	13
2.6 Belange der Landwirtschaft	16
2.7 Kampfmittel	17
3.0 Umweltbelange	18
3.1 Einleitung	18
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	18
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	18
3.2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	19
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	19
3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	20
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	26
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	27
3.3 Zusatzangaben	27
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	27
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	27
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28
3.3.4 Quellenangaben	29
4.0 Eingriffsbilanzierung	30
5.0 Flächenbilanz	31
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	31
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	31
8.0 Zusammenfassende Erklärung	31
9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	32
10.0 Verfahrensvermerk	32

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Wesendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf und liegt im Norden des Landkreises Gifhorn und des Großraums Braunschweig. Neben Wesendorf setzt sich die Samtgemeinde aus den Gemeinden Groß Oesingen, Schönwörde, Ummern, Wagenhoff und Wahrenholz zusammen. Nach samtgemeindlicher Zählung leben in der Gemeinde Wesendorf mit Stand vom 31.12.2024 insgesamt 5.919 Personen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Nach landesplanerischen Vorgaben ¹⁾ zählt die Samtgemeinde Wesendorf in der zentralörtlichen Gliederung zu den Grundzentren. Darüber hinaus liegt die Samtgemeinde innerhalb der ländlichen Regionen.

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landes-Raumordnungsprogramm ²⁾ die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sowie Natur und Landschaft (3.1.2.01) sind bei der Energiegewinnung u. a. auch Effizienz und Umweltverträglichkeit (4.2.01) zu berücksichtigen. Die Nutzung einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien soll unterstützt werden (4.2.01).

- Regionale Raumordnung

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde Wesendorf das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ³⁾.

Die Samtgemeinde Wesendorf liegt nach raumordnerischen Vorgaben in den ländlichen Regionen. Hier ist gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 für den Großraum Braunschweig die Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht zu gestalten und weiterzuentwickeln. Für die hier ansässige Bevölkerung soll die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Diensten, Einzelhandelsbetrieben, Ärzten und Apotheken sichergestellt sein.

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.

Nach der zentralörtlichen Gliederung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP) ist die Gemeinde Wesendorf als Grundzentrum festgelegt und hat damit die Funktionszuweisung, mit zentralen Einrichtungen und Angeboten den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zu befriedigen. Die Standorte der Grundzentren im Großraum

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Fassung 2017

²⁾ LROP: Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

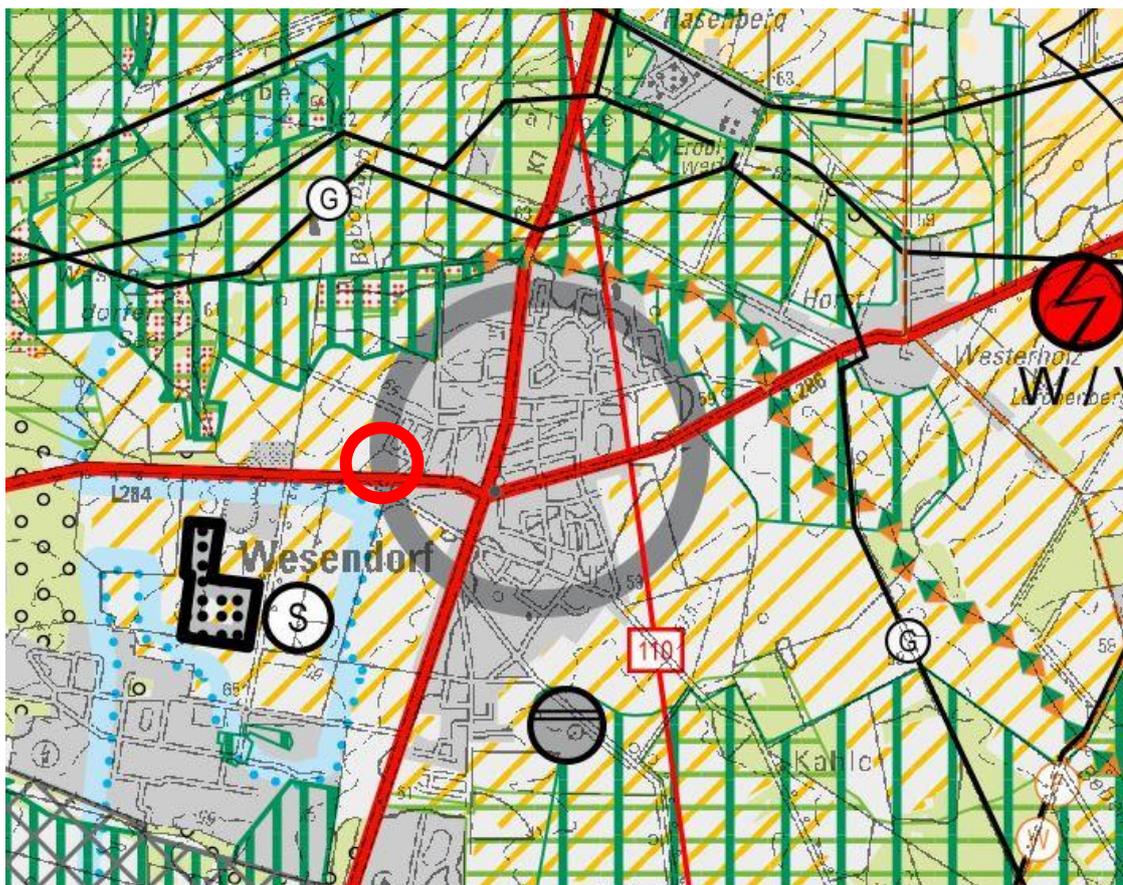
³⁾ Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung, in der aktuellen Fassung

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Braunschweig übernehmen in den ländlich strukturierten Bereichen Versorgungsfunktionen, welche in der Regel auf das jeweilige Samt- oder Einheitsgemeindegebiet ausgerichtet sind.

Das Gemeindegebiet befindet sich in einem "Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung" (III 2.5.2 (6)). Im Osten sowie um Westen befinden sich vorwiegend um den Siedlungskern "Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft, aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft" (III 2.1 (7)), (III 3 (3)), welche sich im Norden mit den "Vorranggebiete" sowie "Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft" (III 1.4 (6) / (8)) überlagern. Nordwestlich werden Gebiete "Vorranggebiete für Wald" (III 2.2 (4)) und "Vorbehaltsgebiete von Aufforstung freizuhaltende Gebiete" (III 2.2 (8)) dargestellt. Südwestlich vom Planungsgebiet wird ein "Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung – Sand" zeichnerisch erfasst. Bei der geschützten Waldfläche im Nordwesten, südlich des Beberbachs handelt es sich um ein "Landesweite Biotopkartierung 1984-2004" (Gebietsnummer 3328053).

Im Nordosten von Wesendorf überlagert sich das Naturschutzfachlich besonders bedeutsame Gebiet mit Auenbezug entlang der Ise mit dem Naturschutzgebiet "Ise mit Nebenbächen – NSG BR 00156". Das Naturschutzgebiet ist zudem als ein FFH-Gebiet "Ise mit Nebenbächen" mit der EU-Kennzahl: 3229-331 in den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung ⁴⁾ gefasst. Im RROP wird das Gebiet als "Natura 2000 mit linienhafter Ausprägung deckungsgleich mit Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung" (III 1.3 (3)) dargestellt.



RROP 2008 Braunschweig, 1. Änderung: Ausschnitt Gemeinde Wesendorf

⁴⁾ Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz); Koordination, Geo-Information und Services (KOGIS)

- Plangebiet

Mit der vorliegenden Planung soll in Wesendorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Standortes für die lokale Feuerwehr geschaffen werden.

Im RROP ist die Fläche des Bebauungsplans am Ortsrand als "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft" dargestellt. Die Planungsfläche ist zum einen im Norden und Westen umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen und zum anderen im Süden und Osten umgeben von Siedlungsflächen. Diese Flächen sind im RROP in der nachrichtlichen Darstellung als vorhandener Siedlungsbereich erfasst. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind als "Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft, aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft" dargestellt. Die Planungsfläche befindet sich nördlich der Celler Straße, welche im RROP als "Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße" (IV 1.4 (2)) gefasst ist. Sie wird zur Erschließung der Feuerwehr herangezogen.

In rd. 850 m nordwestlicher Entfernung zur Planungsfläche befindet sich ein weiteres Biotop, welches in den interaktiven Karten als "Landesweites Biotopkartierung 1984-2004" mit der Gebietsnummer 3328054 ausgewiesen wird. Es wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigungen durch die große Distanz zu der Biotoptypen-Struktur durch die vorliegende Planung entstehen werden. Durch die schon vorherrschenden baulichen Strukturen, wie die Kiesgrubenanlage westlich entlang der Landesstraße L 284 (Verlängerung der Celler Straße) von der Planungsfläche aus oder der Friedhof, welcher sich gegenüber der Kiesgrube befindet, sind keine weiteren Störwirkungen zu erwarten.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 bewertet den Planbereich im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. Es sind für dieses Gebiet laut Landschaftsrahmenplan keine Maßnahmen- und Entwicklungspläne vorgesehen. Es wird als Bereich geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit beschrieben. Darüber hinaus weisen die betroffenen landwirtschaftlichen Böden laut Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit auf.

Die Ortslage im Südwesten ist durch landwirtschaftliche Hofstellen mit Ihren vorgelagerten hofnahen Betriebsflächen begrenzt, welche als "Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft, aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft" im RROP dargestellt sind. Im Osten der Gemeinde befinden sich innerhalb der Ortsdurchfahrt drei Discounter, eine Sportanlage sowie "Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft", so dass potentielle Flächen nur noch im Südosten in Frage kämen. Da für das neue Feuerwehrgerätehaus allerdings ein verkehrstechnisch gut erschlossener Standpunkt benötigt wird, sind die Flächen ungeeignet, da die Erschließung über Hauptstraßen nicht gegeben ist. Die Ortslage im Westen entlang Celler Straße (Hauptverkehrsstraße) befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt, von wo aus schnelle Notfalleinsätze möglich und eine gute Erreichbarkeit in der Ortslage Wesendorf gegeben sind, da die Celler Straße eines der Hauptverkehrsachsen in Wesendorf bildet.

Die Arrondierung an den westlichen Ortsrand liegt zum einen innerhalb der Ortsdurchfahrt und zum anderen ist durch die Celler Straße die verkehrstechnische Situation für Notfalleinsätze wesentlich effizienter. Daher erachtet die Samtgemeinde Wesendorf ein Herauslösen der Fläche an dieser Stelle aus den Zielen der Raumordnung als vertretbar.

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- ÖPNV

Wesendorf 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. Die elektrifizierte Bahntrasse Wieren-Wittingen-Gifhorn-Braunschweig verläuft über den nächstgelegenen Bahnhof zur Einbindung in das Fernverkehrsnetz in Wahrenholz. Die direkte Erschließung des Plangeltungsbereichs mit dem ÖPNV wird im Kapitel 2.0 näher erläutert.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Im Rahmen der 43. Flächennutzungsplan Änderung für Wesendorf, welche sich noch im Verfahren befindet, soll für den Plangeltungsbereich gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aus Flächen für die Landwirtschaft in eine Fläche für den Gemeinbedarf geändert werden.

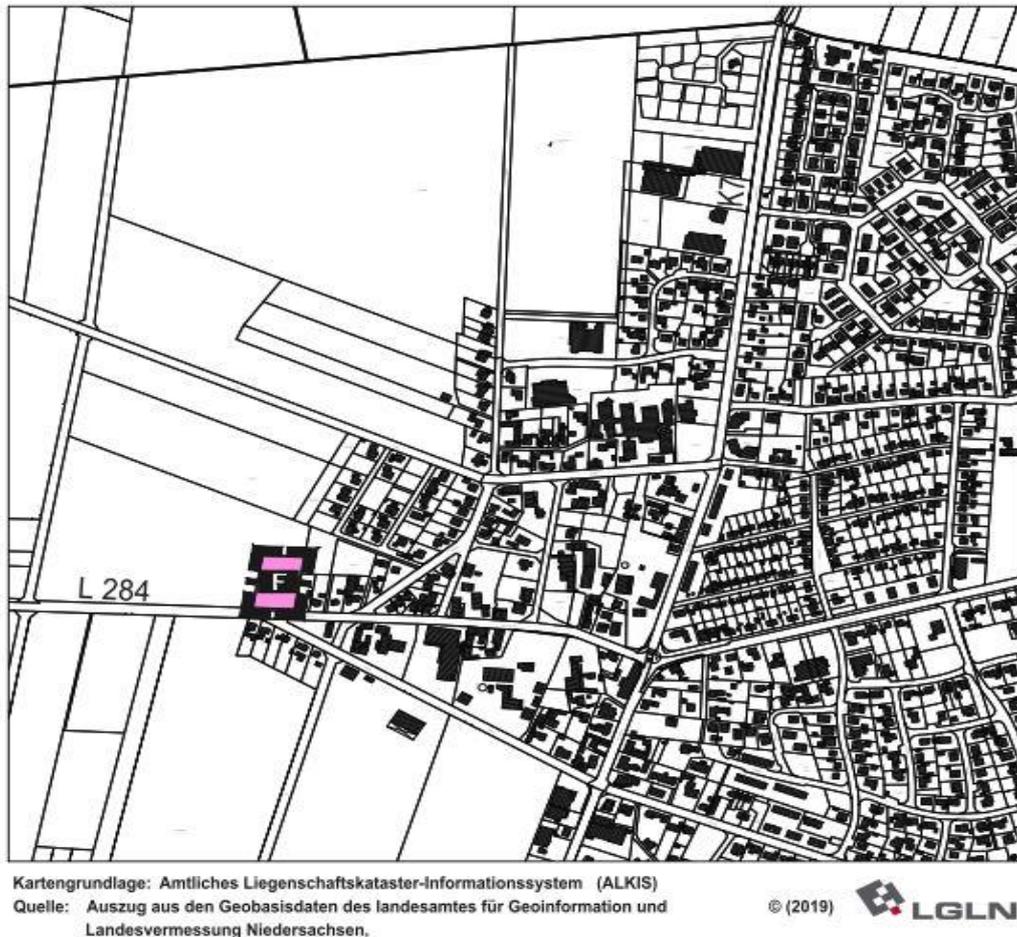
Der vorliegende Bebauungsplan setzt gem.§ 8 BauNVO eine Fläche im Westen der Gemeinde Wesendorf als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" fest, da es sich um die Neuplanung des Feuerwehrgerätehauses der örtlichen (freiwilligen) Feuerwehr handelt, bei der die Mitglieder bei Bedarf einrücken. Das alte Feuerwehrgerätehaus innerhalb des alten Ortskerns von Wesendorf ist für modernere Löschfahrzeuge zu klein. Daher soll nun an einem verkehrstechnisch gut erschlossenen Standpunkt das moderne Feuerwehrgerätehaus entstehen. Gemäß der Rechtsprechung (Bayrischen VHGB.v.13.11.2013 – 9ZB 12.1327)) sind Freiwillige Feuerwehren als Anlagen für Verwaltungen einzustufen und wären damit in allen Baugebieten, die Verwaltungen im allgemeinen Nutzungskatalog haben, zulässig. Der Kommentar zur Baunutzungsverordnung Fickert/Fieseler empfiehlt, eine Gemeinbedarfsfläche für eine derartige Nutzung festzusetzen, wenn es sich um einen Grundstückserwerb für den Neubau dieser Gemeinbedarfseinrichtung handelt.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem.§ 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, bei der neben dem Bautechnischen Bodengutachten ⁵⁾ für den Bereich des Bebauungsplans auch ein Schalltechnisches Gutachten ⁶⁾ ihren Niederschlag in die Begründung integrierte Umweltbericht gefunden hat.

⁵⁾ Baugrunderkundung, allgemeiner Bebaubarkeit und Versickerungsfähigkeit in Wesendorf, Celler Straße – Neubau Feuerwehr, GGU mbH, Stand: 27.04.2022

⁶⁾ Schalltechnisches Gutachten zur Neuerrichtung einer Feuerwache in Wesendorf, Bonk Marie Hoppmann PartGmbH, Stand: 17.11.2022

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn



Auszug aus der 43. Flächennutzungsplan-Änderung (laufendes Verfahren) in Wesendorf

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

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Ortsrand der Gemeinde Wesendorf. Im Osten und Süden grenzt es an einer Wohnsiedlung und im Westen und Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Celler Straße (L 284) verläuft südlich vom Plangebiet und teilt das Plangebiet im Süden von einer Wohnsiedlung.

Um den gesellschaftlich-sozialen Aufgaben des Ortsteils Wesendorf zur Deckung und Aufwertung des gemeinschaftlichen Dorflebens nachzukommen, wird am westlichen Ortsrand von Wesendorf eine Fläche für den Gemeindebedarf für den Bau eines Feuerwehrgebäudes gesichert. Die Gemeinde Wesendorf übernimmt somit den Brand- und Katastrophenschutz. Von hier aus werden die Einsätze im Gemeindegebiet koordiniert und ausgeführt. Das alte Feuerwehrgerätehaus innerhalb des alten Ortskerns von Wesendorf ist für modernere Löschfahrzeuge zu klein. Daher soll nun an einem verkehrstechnisch gut erschlossenen Standpunkt das moderne Feuerwehrgerätehaus entstehen. Auch die Mannschaftsräume sind nicht mehr zeitgemäß unterteilt und ausgerüstet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kommt die Gemeinde ihren hoheitlichen Aufgaben zur Bereitstellung eines ausreichenden Feuerschutzes nach und dient damit dem Allgemeinwohl. Bei der Ortsfeuerwehr geht es um ein bedarfsgerechtes Angebot

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

zum Schutz der Bevölkerung in der Gemeinde Wesendorf. Ortsfeuerwehren unterstützen die Schwerpunktfeuerwehr, damit der Grundsatz im gesamten Stadtgebiet für jeden Ortsteil innerhalb der gesetzlichen Hilfsfristen sichergestellt werden kann.

Das Plangebiet schließt nordwestlich an die Gemeinde Wesendorf an und befindet sich somit am Ortsrand. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Celler Straße über die auch der Einsatz der Feuerwehrwagen erfolgen soll. Über die Verlängerung der vorhandenen Netze kann die Ver- und Entsorgung des Bereiches hergestellt werden.

Unter Berücksichtigung der Grundsätze des Baugesetzbuchs gem. § 1a Abs. 2 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz), wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden sollen, beschränkt die Stadt das Baugrundstück auf den für das Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze erforderlichen Umfang.

Es wird voraussichtlich im Bereich der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch i. V. m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz⁷⁾ sind diese Eingriffe zu kompensieren, sofern sie nicht vermieden werden können. Die Kompensation wird durch grünordnerische Maßnahmen in dem Plangebiet selbst oder durch externe Ausgleichsflächen erbracht.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiet

- Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft wird durch die Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes als Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" geändert, um die Art der geplanten Gemeinbedarfsnutzung zu konkretisieren und festzuschreiben. Es ist eine, den sozialen Zwecken dienende Einrichtung als Freiwillige Feuerwehr geplant.

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist eine 0,50 ha große Planfläche für Wesendorfs Freiwillige Feuerwehr, welche mit der Errichtung einer Feuerwehrraumhalle für 5 Einsatzfahrzeuge vorsieht. Da auf der aktuellen Fläche des nahegelegenen Feuerwehrhauses im Büldenmoor keine der notwendigen und zeitgemäßen Möglichkeiten der Erweiterung bestehen, soll hier eine Ersatzfläche für den Feuerwehrbetrieb bauleitplanerisch gesichert werden. Darüber hinaus sind Lager-, Umkleide-, Sanitäräume sowie Schulungs- und Büroräume geplant. Zusätzlich soll im Außenbereich ein Sammelstellplatz mit 23 Pkw-Stellplätzen errichtet werden. Auf dem Außenbereich vor der Feuerwehrraumhalle soll nach der vorliegenden Betriebsbeschreibung gelegentlich ein Ausbildungsbetrieb mit Löschübungen usw. im Freien erfolgen. Auch die Jugendfeuerwehr wird hier gelegentlich ihre Übungen abhalten. Übungen zum "großen Löschangriff" sind hier nicht vorgesehen.

Um den Baukörper städtebaulich in die Umgebung zu integrieren, trifft der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl sowie der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Durch diese Festsetzungen wird das Maß der

⁷⁾ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG); zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 geändert (BGBl. I S. 1362, 1436)

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Für den Planbereich wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 für die Hauptanlagen gewählt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist hiermit die Gesamtversiegelung auf den Gemeinbedarfsflächen mit der Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % von insgesamt bis zu 75 % möglich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert (§ 23 BauNVO). Dabei wird das Baufenster für das Feuerwehrgebäude gemäß Niedersächsischer Bauordnung erforderlichen Abständen festgesetzt um eine möglichst flexible Nutzung auf dem Grundstück zu ermöglichen. Im Osten zur Wohnsiedlung sowie im Westen zu den freien Ackerflächen hat das Baufenster zur Nachbargrenze einen Mindestabstand von 5,0m. Innerhalb diese Abstandes liegt eine 3,0 m Eingrünung, welches zum einen als Schutz vor den Immissionen des an- und abfahrenden Verkehrs dient und anderen dienen die Grünstruktur als Sichtbarriere zwischen der Feuerwehr und der angrenzenden Wohnbebauung. Gleichzeitig soll der Abstand im Norden von insgesamt 7,0 m, wovon 5,0 m Eingrünungsmaßnahmen sind, die vor den Immissionen der landwirtschaftlich genutzten Fläche schützen sollen. Im Bereich der Anpflanzungen wird der Abstand zur Bebauung zur besseren Ausnutzung der Grundstücke auf 2,0 m verringert. Im Bereich zur Celler-Straße wird der Abstand auf 3,0 m festgesetzt.

Die Höhe der Geländeoberfläche liegt laut der interaktiven Niedersächsischen Umweltverwaltung⁸⁾ am nordwestlichen Baugebietsrand bei ca. 64,5 m NHN und steigt in Richtung Südosten hin leicht bis auf ca. 65,5 m NHN an. Die zulässige Gesamthöhe der Anlagen wurde daher ebenfalls auf den Wert über Normal-Null (ü. NHN) festgesetzt, um eine klar definierte Höhenabgrenzung zu erzielen. Die festgesetzte Gebäudehöhe (max. 74,5 m ü. NHN) orientiert sich an den betriebsbedingten Anforderungen einer Feuerwehr und ermöglicht eine Gebäudehöhe von 9,0 m. Die Höhenbegrenzung wird insofern dem Bedarf sowie dem Landschaftsbild gerecht.

Als Ausnahme kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung für notwendige, untergeordnete, technisch bedingte Bauteile wie Be- und Entlüftungsanlagen zugelassen werden.

Aufgrund des geplanten Baukörpers, wird eine offene Bauweise mit Gebäudelängen von bis zu 50 m und Grenzabstand festgesetzt. Dieses dient der Wahrung der Maßstäblichkeit zur Bebauung in der Nachbarschaft.

2.2 Verkehrsflächen/ Erschließung/ geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Anbindung und Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt von Süden über die bestehende Celler Straße. Der Planbereich liegt noch innerhalb der Ortsdurchfahrts-grenze an der Landesstraße L 284. Es werden im Plan Sichtdreiecke gemäß Niedersächsischem Fernstraßengesetz festgesetzt. Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und andere Sichtbehinderungen ausgeschlossen, um die Leichtigkeit und Sicherheit auf der Landesstraße zu gewährleisten. Weitere Regelungen werden nicht erforderlich. Über die Celler Straße ist das Plangebiet mit dem PKW sowie mit dem Fahrrad zu erreichen. Auf dem Grundstück sind die erforderlichen Stellplätze und Bewegungsräume vorzusehen.

⁸⁾ Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz); Koordination, Geo-Information und Services (KOGIS)

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- ÖPNV

Die nächstgelegene Haltestelle in Wesendorf ist die Haltestelle Ortsmitte und befindet sich in rd. 500 m Entfernung zur Feuerwehr. Dort fahren die Buslinien 100 und 102 (Wesendorf – Gifhorn) sowie die Buslinie 139 (Wesendorf – Westerbeck).

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Erweiterung der vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Schmutzwasser, Strom, Gas und Telekommunikation möglich.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation etc. vorhanden und wird im erforderlichen Umfang erweitert. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Im Zuge der Planung wird es zu erstmaligen Versiegelungen im Plangebiet auf den Baugrundstücken kommen. Daher ist mit einer Zunahme des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet zu rechnen, da Teile der Böden im Plangebiet dem Naturhaushalt entzogen werden. Ein Planungsziel der Gemeinde ist es, das zusätzliche Oberflächenwasser plangebietsnah zu versickern, um es dem Naturhaushalt wieder zur Verfügung zu stellen. Dies wird allerdings aufgrund der Böden im Plangebiet sowie im Hinblick auf den erforderlichen Grad an Überbauung nicht vollständig möglich sein. Im Rahmen eines Baugrundgutachtens wurde der Grundwasserstand im Planungsgebiet gemessen, welche ihren Niederschlag im Kapitel 2.5 wiederfindet.

2.4 Immissionsschutz

Im Plangebiet beabsichtigt die Gemeinde Wesendorf mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses. Im Regelbetrieb der Feuerwehr werden zusätzliche Geräuschemissionen verursacht, weshalb die Gemeinde im Vorfeld ein Schallguttechnisches Gutachten⁹⁾ durch ein Fachbüro erstellen ließ. Dabei wird die Beurteilung auf den regelmäßigen Übungsbetrieb bzw. die Regelfallnutzung des Feuerwehrgerätehauses abgestellt. Darüber hinaus werden auch die bei einem Notfalleinsatz (Brandfall) durch den Einsatz des Martinshorns zu erwartenden Geräusche diskutiert.

Das Grundstück befindet sich im westlichen Ortsrand von Wesendorf, nördlich der Celler Straße, von der auch die Erschließung sowie die Zu- und Abfahrten der Feuerwehr erfolgen soll. Östlich vom Grundstück sowie südlich der Celler Straße schließen Wohnsiedlungen an, welche von den Geräuschemissionen, die die Feuerwehr verursachen würden am stärksten betroffen sind.

Die Untersuchung basiert auf der Grundlage der Regelungen der TA Lärm¹⁰⁾. Dabei wurde der Schutzanspruch, der sich in der Nähe befindenden Bebauungen im Untersuchungsbereich, berücksichtigt.

⁹⁾ Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung "Feuerwehr Wesendorf": Bonk- Maire- Hoppmann Part-GmbH, Stand: 17.11.2022

¹⁰⁾ TA Lärm: technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Zur Bestimmung der zu erwartenden Beurteilungspegel ist neben der gesamten Betriebszeit die tatsächliche Einwirkzeit einzelner Geräusche auch die Anzahl verschiedener Einzelvorgänge zu beachten. Nach den vorliegenden Informationen des Ortsbrandmeisters erfolgen regelmäßige Ausbildungsdienste der Feuerwehr i.d.R. an Werktagen in der Zeit von 19.00 bis 21.00 Uhr und somit in der Beurteilungszeit tags (6.00 bis 22.00 Uhr) gem. TA Lärm.

Hauptgeräuschquellen

- Parkplätze

Die Berechnung der Emissionspegel der Pkw-Parkplätze erfolgt auf der Grundlage der Parkplatzlärmstudie ¹¹⁾. Die Emissionen wurden nach dem "Sonderfallverfahren" getrennt für das Ein- und Ausparken sowie den Parksuch- und Durchfahrverkehr berechnet.

Die Nutzungsfrequenzierung wurde am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) in dem Sinne einer konservativen Annahme mit 2 Pkw-Stellplatzwechseln (4 Pkw-Bewegungen) je Stellplatz abgeschätzt. Mit diesem Ansatz wurden auch mögliche Pkw-Bewegungen in der Ruhezeit von 20.00 bis 21.00 Uhr hinreichend berücksichtigt. In der Zeit nach 22.00 Uhr (Beurteilung der "ungünstigen Nachtstunde" gem. TA Lärm) finden nach Angaben des Ortsbrandmeisters nur wenige Pkw-Abfahrten statt, da ein großer Teil der Mitglieder mit dem Fahrrad zu den Übungsdiensten erscheint. Deshalb wurde in der Berechnung davon ausgegangen, dass in der "ungünstigen Nachtstunde" 10 Pkw das Grundstück aus dem Bereich der Parkplätze verlassen. Unter Beachtung der o. a. Bewegungshäufigkeiten ergeben sich für die Hauptfahrtstrecke folgende längenbezogenen Schalleistungspegel:

6.00 - 22.00 Uhr [FPkw]	$L_w' = 58,5 \text{ dB(A)}$
"ung. Nachstd": [FPkw]	$L_w' = 60,7 \text{ dB(A)}$

- Einsatzfahrzeuge

Für die Berechnung der Geräuschemissionen der Einsatzfahrzeuge wird eine Untersuchung des *Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie* ¹²⁾ zugrunde gelegt, in der typische Geräuschemissionen von Lkw-Fahrzeugen zusammengestellt sind.

Für Rangiergeräusche ist unter Beachtung der o. g. Studie ein mittlerer Schall-Leistungspegel anzusetzen, der etwa 3 bis 5 dB(A) über dem Schall-Leistungspegel des eigentlichen Fahrgeräusches der Lkw liegt. Bei der Berechnung werden für die Einsatzfahrzeuge 8 Fahrzeugbewegungen, davon 4 Bewegungen in der Ruhezeit von 20.00 bis 21.00 Uhr, in Ansatz gebracht. Es wird nicht zwischen großen und kleinen Lkw unterschieden und daher wird im Sinne einer konservativen Annahme für die Lkw-Fahrtstrecke mit folgendem längenbezogenen Schalleistungspegel gerechnet:

$$L_{WA}' = 67 \text{ dB(A)}$$

Ein Fahrverkehr der Einsatzfahrzeuge in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) i. V. mit einem regelmäßigen Übungsbetrieb kann ausgeschlossen werden; dies wird nachfolgend vorausgesetzt.

¹¹⁾ "Parkplatzlärmstudie" Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz; 6. überarbeitete Auflage, Augsburg 2007

¹²⁾ "Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgebieten von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten", Wiesbaden 2005 (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie)

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Anweisung Vorplatz

Vor dem Vorplatz der Fahrzeughalle ist im Rahmen eines Ausbildungsbetriebes während der Übungen das Rufen von Kommandos zu erwarten. Darüber hinaus wird im Rahmen des Ausbildungsbetriebes ggf. zeitweise ein Lkw sowie eine Pumpe betrieben, der Einsatz von Stromerzeugern, Kettensägen etc. soll nach der vorliegenden Betriebsbeschreibung auf dem betrachteten Betriebsgrundstück nicht durchgeführt werden. Für das Lkw-Motorengeräusch bzw. den Betrieb einer Pumpe wird ein mittlerer Schallleistungspegel von

$$L_{WA} = 100 \text{ dB(A)}$$

zugrunde gelegt. Dabei wird die "effektive Einwirkzeit" dieser Geräusche mit 30 Minuten in der Ruhezeit von 20.00 bis 21.00 Uhr berücksichtigt. Das Rufen von Kommandos wird i. S. einer konservativen Annahme für 2 Stunden in der Zeit von 19.00 bis 21.00 Uhr angesetzt.

- Ergebnisse

Die schalltechnischen Berechnungen erfolgten unter Beachtung der oben genannten Emissionsansätze. Danach ergeben sich im Bereich der nächstgelegenen, schutzbedürftigen Wohnnachbarschaft am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) bzw. in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr, Beurteilung der "ungünstigsten Nachtstunde" gem. TA Lärm, nur Parkplatznutzung) die folgenden Beurteilungspegel.

Auf-punkt	Stock-werk	OW / IRW		L _r	
		tags	nachts	tags	nachts
1	EG	55	40	41,4	33,0
	1.OG	55	40	42,8	33,1
2	EG	55	40	46,5	31,7
	1.OG	55	40	46,7	31,7
3	EG	55	40	48,1	31,9
	1.OG	55	40	48,2	31,9

alle Pegelangaben in dB(A)

OW/IRW: ORIENTIERUNGSWERT-/ Immissionsrichtwert (DIN 18005 / TA LÄRM)

nachts: „ungünstigste Nachtstunde“ für WA-Gebiete gem. TA Lärm

Durch Pkw-Türenschiagen im Bereich der Pkw-Parkplätze errechnen sich für den am stärksten betroffenen Aufpunkt (1) Maximalpegel bis zu:

$$\text{Aufpunkt (1): } L_{\max(\text{Pkw-Türenschiagen})} \approx 59 \text{ dB(A)}$$

- Beurteilung

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen ist festzustellen, dass durch die Nutzung des geplanten Betriebsgrundstücks im oben beschriebenen Umfang die für Allgemeine Wohngebiete (WA gem. BauNVO) maßgebliche Orientierungs-/ Immissionsrichtwerte tags sowie nachts eingehalten bzw. unterschritten werden.

Im Bereich des am Tage am stärksten betroffenen Aufpunkts (3) beträgt die Unterschreitung des WA-Bezugspegels von WA-Gebiet:

$$\text{OW/IRW}_{\text{tags}} = 55 \text{ dB(A)}$$

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

rd. 7 dB. Pegelbestimmend ist dabei die gelegentliche Nutzung der Freifläche vor der Fahrzeughalle zur Durchführung eines Ausbildungsbetriebes.

In der Nachtzeit wird der dann zu beachtende WA-Orientierungs- / Immissionsrichtwert von:

$$\text{WA-Gebiet: OW/IRW}_{\text{nachts}} = 40 \text{ dB(A)}$$

unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten 10 Pkw-Abfahrten in der "ungünstigsten Nachtstunde" in dem an stärksten betroffenen Beurteilungspunkt (1) ebenfalls um rd. 7 dB unterschritten. In den übrigen Aufpunkten beträgt die Unterschreitung des WA-Bezugspegel um rd. 8 dB unterschritten.

Im Hinblick auf Maximalpegel z. B. durch Pkw-Türenschiagen im Bereich der Pkw-Parkplätze ergeben sich im Bereich der am stärksten betroffenen, östlich benachbarten Wohnbebauung Immissionsbelastungen bis zu rd. 59 dB(A). Damit wird der maßgeblichen Bezugspegel für Allgemeine Wohngebiete von:

$$6.00 - 22.00 \text{ Uhr: WA-Gebiet: } L_{\text{max. (zul.)}}: 55 + 30 = 85 \text{ dB(A)}$$

hier am Tage deutlich unterschritten. In der Nachtzeit ergibt sich eine Unterschreitung des für Maximalpegel maßgeblichen Immissionsrichtwert von 22.00 – 6.00 Uhr:

$$L_{\text{max. (zul.)}}: 40 + 20 = 60 \text{ dB(A)}$$

um rd. 1 dB zu erwarten. Die durch Notfalleinsätzen verursachten Geräuschimmissionen sind nicht mit den für "Anlagengeräusche" (TA Lärm) bzw. vergleichbaren Regelwerken üblichen Maßstäben zu bewerten. Allein durch den Einsatz des Martinshornes (Brandfall o. ä.) im Bereich der Feuerwehrausfahrten ist eine deutliche Überschreitung der jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Maximalpegel – insbesondere in der Nachtzeit – zu erwarten. Derartige Einzelereignisse in Verbindung mit Fahrbewegungen von Einsatzfahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei Nutzung des Martinshorns unabhängig vom Standort einer Feuerwache grundsätzlich an jeder Straße möglich.

Jedoch muss berücksichtigt werden, dass sich bei einem Feuerwehrstandort ggf. eine Häufung der durch die angesprochenen Geräuschereignisse zu erwartenden Aufweckgefahr für die hierdurch betroffene Nachbarschaft ergibt. Dabei ist die Häufigkeit und das Maß potenzieller "Richtwertüberschreitungen" nicht nur von der Anzahl der im Alarmfall ausrückenden Einsatzfahrzeuge, sondern auch von der Notwendigkeit ab das Martinshorn zu benutzen. In diesem Zusammenhang wäre ggf. die Einrichtung einer Ampelschaltung zu diskutieren.

2.5 Boden / Kreisarchäologie

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). Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Bautechnisches Bodengutachten¹³⁾ durch einen Fachgutachter erstellt. Der Untergrund wurde hinsichtlich der Bebaubarkeit und

¹³⁾ Baugrunderkundung, allgemeine Bebaubarkeit und Versickerungsfähigkeit, Wesendorf, Celler Straße, Neubau Feuerwehr; GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Stand: 24.04.2022

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

der Tragfähigkeit sowie hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser begutachtet.

Das Baugrundstück hat eine weitgehend ebene Oberfläche und weist keine Geländesprünge auf. Nach Nordwesten hin fällt das Gelände leicht ab. Der Höhenunterschied auf dem Grundstück beträgt rd. 1,0 m.

- Untersuchung

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse auf der Baufläche wurden am 19.04.2022 4 Kleinrammbohrungen (KRB 36/60 nach DIN EN ISO 22475-1) bis 5,0 m Tiefe niedergebracht. Die Bodenansprache erfolgte vor Ort durch Fingerprobe. Die Bohrlöcher wurden verrohrt und zum Abschluss der Feldarbeiten die Grundwasserstände mit dem Lichtlot gemessen. Für bodenmechanische Untersuchungen wurden die Bodenproben in das bodenmechanische Labor der GGU verbracht.

- Baugrund

Die Baufläche ist bis maximal 0,4 m unter GOK mit Mutterboden aus humosen Sanden mit schwach schluffigen Anteilen bedeckt. Darunter folgen Fein- und Mittelsande mit zum Teil schwach grobsandigen Beimengungen. Die Sande wurden bis zur Endtiefe nicht durchörtert.

- Grundwasser

Nach Beendigung der Bohrarbeiten wurden die Bohrlöcher temporär verrohrt und die Grundwasserstände eingemessen. Dabei konnte in keiner Bohrung Grundwasser festgestellt werden.

Grundwasserstände unterliegen jahreszeitlichen und klimatischen Schwankungen. Generell treten im Herbst niedrige und im Frühjahr hohe Grundwasserstände auf. Gemäß den hydrogeologischen Karten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LGEB) befindet sich die Lage der Grundwasseroberfläche im Baufeld zwischen 60,0 mNHN und 62,50 mNHN.

Für das Baugrundstück kann im Rahmen der Vorplanung ein einheitlicher Bemessungswasserstand von $HGW_{100} = 62,50$ mNHN angesetzt werden.

Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist nach ATV Arbeitsblatt 138 ein maximaler Grundwasserstand maßgebend. Dieser ist definiert als das arithmetische Mittel der Jahreshöchstwerte mehrerer Jahre mit Angabe des Zeitraums. Die Messungen erfolgten zu Zeiten mittlerer Grundwasserstände. Eine Auswertung statistischer Messreihen der Jahre 1962 bis 2022 für vergleichbare Standorte ergibt, dass die gemessenen Wasserstände etwa 0,9 m unterhalb des arithmetischen Mittels der Jahreshöchstwerte liegen.

Demnach kann für die Vorbemessung von Versickerungsanlagen ein maximaler Grundwasserstand $HGW_{vers} = 61,60$ mNHN angenommen werden. Der Grundwasserflurabstand beträgt damit mindestens 3,20 m.

- Bodenklassen

Die auf der Baufläche angetroffenen Bodenarten werden wie folgt klassifiziert:

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Tabelle 1: Bodenklassifizierung

Bodenart	Bodengruppe nach DIN 18 196	Bodenklasse nach DIN 18 300	Frostempfindlichkeit nach ZTVE-StB 17
Mutterboden	OH	1	F 2
Sand	SE	3	F 1

Erläuterung der Bodengruppen nach DIN 18 196:

SE enggestufte Sande

OH grob- bis gemischtkörnige Böden mit Beimengungen humoser Art

Erläuterungen zu den Bodenklassen nach DIN 18 300:

1 Oberboden

3 Leicht lösbare Bodenarten

Erläuterungen zur Frostempfindlichkeit des Bodens nach ZTVE-StB 17:

F1 nicht frostempfindlich

F2 gering bis mittel frostempfindlich

- Allgemeine Bebaubarkeit

Im Allgemeinen sind die anstehenden Böden für Flachgründungen von unterkellerten und nichtunterkellerten Gebäuden geeignet. Die Gründungssohlen von Fundamenten liegen in den erkundeten Fein- und Mittelsanden.

Das geplante Feuerwehrhaus kann über Streifenfundamente oder eine Bodenplatte mit Frostschrüzen in den anstehenden gut tragfähigen Sanden frostfrei bei mindestens 0,8 m unter GOK gegründet werden.

Für die Vorbemessung von Streifenfundamenten kann folgender Bemessungswert angesetzt werden:

Bemessungswert des Sohlwiderstands $\sigma_{Rd} = 320 \text{ kN/m}^2$ EC 7

Zulässige Bodenpressung $\sigma_{zul} = 225 \text{ kN/m}^2$ DIN 1054 (alt)

Nach Festlegung der Gründungstiefe und Fundamentabmessungen sind ggf. höhere Bemessungswerte möglich.

- Regenwasserversickerung

Die grundsätzliche Eignung eines Standortes zur Versickerung von Niederschlagswasser kann nach der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) beurteilt werden.

Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist die Durchlässigkeit (hydraulische Leitfähigkeit) der oberflächennah anstehenden Lockergesteine sowie ein ausreichender Abstand von der Grundwasseroberfläche (Grundwasserflurabstand).

Auf dem Baufeld wurden Sand mit einer Durchlässigkeit von $2,3 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$ erbohrt. Zur Bemessung von Regenwasserversickerungsanlagen muss dieser, durch Sieblinienauswertung ermittelte Wert mit einem Korrekturfaktor von 0,2 beaufschlagt werden. Für die Sande kann eine Durchlässigkeit von $k \approx 4,6 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ angenommen werden.

Aufgrund der in Abschnitt Grundwasser beschriebenen Grundwasserverhältnisse sind die durchlässigen Fein- und Mittelsande generell für eine Versickerung von Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 geeignet.

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Zusammenfassung

In Wesendorf ist in der Celler Straße der Neubau eines Feuerwehrhauses geplant. Die Baugrundverhältnisse auf dem Grundstück wurden mit Kleinrammbohrungen untersucht. Zudem wurden bodenmechanische Laborversuche durchgeführt. Auf der Baufläche wurde ein homogener Baugrundaufbau festgestellt. Unter dem Mutterboden wurde der anstehende Boden aus Fein- und Mittelsanden erkundet.

Zum Zeitpunkt der Felduntersuchungen wurde kein Grundwasser in den Fein- und Mittelsanden angetroffen. Die für die Vorplanung des Neubaus und der Versickerungsanlage relevanten Bemessungswasserstände sind im Bericht enthalten.

Im Allgemeinen sind die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse für Flachgründungen von unterkellerten und nichtunterkellerten Gebäuden geeignet. Die Gründungssohlen von Fundamenten liegen in den erkundeten gut tragfähigen Sanden.

Zudem sind die Fein- und Mittelsande durchlässig und damit generell für eine Versickerung von Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 geeignet.

2.6 Belange der Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen und im Norden kann es betriebsbedingt zu Stäuben, Gerüchen und Geräuschen, ggf. auch durch Beregnungsmaschinen, kommen. Diese führen aber erfahrungsgemäß nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Nutzung und sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

2.7 Kampfmittel

Im Rahmen der Planung wurde parallel seitens der Gemeinde eine Kampfmitteluntersuchung beim LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover beauftragt.

Nach dem Ergebnis der Luftbilddauswertung schreibt die **Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen** vom 14.02.2022, dass es kein Handlungsbedarf gibt.

Fläche A

<i>Luftbilder:</i>	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
<i>Luftbilddauswertung:</i>	Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
<i>Sondierung:</i>	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
<i>Räumung:</i>	Die Fläche wurde nicht geräumt.
<i>Belastung:</i>	Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweis zur Baumaßnahme

Die Fläche für die eine Luftbilddauswertung beantragt wurde befindet sich in einem ehemaligen Rüstungsalblastengebiet. Unabhängig vom Ergebnis einer Luftbilddauswertung, bei der wir die Luftbilder für die Fläche ausschließlich nach Schäden durch Abwurfmunition überprüfen können, ist im Bereich der Rüstungsalblastenfläche (siehe Markierung in der Karte) grundsätzlich mit Kampfmitteln z. B. in Form von Munitions- und Sprengstoffresten zu rechnen.

Wir empfehlen daher den Bereich, zur Gewährleistung der Baugrundsicherheit, durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma untersuchen zu lassen.

Für Fragen und weitere Informationen steht Ihnen der Kampfmittelbeseitigungsdienst unter der unten aufgeführten Telefonnummer und E-Mail-Adresse gern zur Verfügung:
D. Müller 0511 30245 526, kbd-postfach@lgl-niedersachsen.de

3.0 Umweltbelange

3.1 Einleitung

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Ortsrand von Wesendorf. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr", um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau des Feuerwehrgerätehauses der örtlichen freiwilligen Feuerwehr zu ermöglichen.

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Das Planungsziel ist die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines neuen Standortes für die lokale (freiwillige) Feuerwehr in Wesendorf zu schaffen. Der Planbereich ist zurzeit noch nicht bebaut und ist als Ackerflächen in Nutzung. Im Rahmen der 43. Flächennutzungsplan-Änderung für Wesendorf, welche sich noch im Verfahren befindet, soll für den Plangeltungsbereich aus Flächen für die Landwirtschaft in eine Fläche für den Gemeinbedarf geändert werden.

Gemäß der Rechtsprechung (Bayrischen VHGB.v.13.11.2013 – 9ZB 12.1327) sind Freiwillige Feuerwehren als Anlagen für Verwaltungen einzustufen und wären damit in allen Baugebieten, die Verwaltungen im allgemeinen Nutzungskatalog haben, zulässig. Der Kommentar zur Baunutzungsverordnung Fickert/Fieseler empfiehlt, eine Gemeinbedarfsfläche für eine derartige Nutzung festzusetzen, wenn es sich um einen Grundstückserwerb für den Neubau dieser Gemeinbedarfseinrichtung handelt.

Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von rd. 0,5 ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

- Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung "Feuerwehr" rd. 0,50 ha
- davon Flächen zum Anpflanzen rd. 0,04 ha

Die Flächen für den Gemeinbedarf beträgt rd. 0,5 ha. Gemäß der ausgewiesenen GRZ von 0,5 ist eine versiegelte Fläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO hiermit durch Haupt- und Nebenanlagen mit bis zu 75 % zulässig. Die mögliche Gesamtversiegelung beträgt somit 0,35 ha.

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt Wittingen berücksichtigt bei der vorliegenden Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ¹⁴⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen - oder Umweltauswirkungen ¹⁵⁾ ¹⁶⁾
- Schutz des Bodens ¹⁷⁾ ¹⁸⁾ ¹⁹⁾

¹⁴⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹⁵⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹⁶⁾ DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau

¹⁷⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹⁸⁾ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

¹⁹⁾ Baugesetzbuch (BauGB) 15.aktualisierte und überarbeitete Auflage, Reguvis, Stand: 2021

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Schutz von Kulturgütern ²⁰⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 ²¹⁾, des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wesendorf und des Landschaftsrahmenplans ²²⁾ des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Umweltbelange wird der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft sowie die, der Genehmigungslage zugrunde gelegt und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt. Aufgrund der, für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden, erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation dieser Eingriffe im Geltungsbereich II festgesetzt.

3.2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Ortsrand von Wesendorf und grenzt im Osten sowie im Süden an bebaute Flächen an. Südlich des Plangebietes befindet sich die Celler Straße. Aktuell ist die Planungsfläche als landwirtschaftliche Fläche genutzt und weist keine besonderen Grünstrukturen auf.

Es gilt für das Plangebiet das Klima an der bebauten Ortsrandlage. Als Boden befindet sich hier überwiegend gem. NIBIS-Kartenserver mittlerer Podsol. Als Bodenart dominieren fein- bis mittelkörnige 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 schluffigen/sandigen Böden (Podsol) im Planbereich mit geringem Anteil an bindigem Material ist davon auszugehen, dass das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist.

Entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung der Nachbargrundstücke und der vorhandenen Ackerflächen ist der Plangeltungsbereich als vorgeprägt einzustufen und hat daher keine Beeinträchtigungen für Schutzgebiete im Umfeld von Wesendorf zu erwarten.

Altlasten sind für den Standort nicht bekannt. Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine Neuplanung der Freiwilligen Feuerwehr mit einer zusätzlichen Versiegelung dort nicht möglich sein. Da es keine besonderen Grünstrukturen auf dem Grundstück gibt, bliebe der bisherige Umweltzustand als landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten.

²⁰⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

²¹⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung, in der aktuellen Fassung

²²⁾ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1993

3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, 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 ²³⁾,
- ☞ Bodenübersichtskarten,
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

ausgewertet.

a) Schutzgut Mensch

Bestand:

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Gemeinde Wesendorf und grenzt direkt an Wohnbebauung im Westen an. Das Grundstück ist nicht bebaut und wird über die in West-Ost-Richtung durch die Ortslage Wesendorf verlaufende Celler Straße erschlossen. Momentan wird die Fläche als Ackerfläche genutzt. Der Einsatz der Feuerwehrgewagen soll ebenfalls über die Celler Straße laufen, da über die klassifizierte Straße alle Bereiche von Wesendorf gut erreichbar sind.

Planung:

Mit der Neuplanung des Feuerwehrgerätehauses werden zukünftig Nutzungen zugelassen, die mit einer Geräusentwicklung durch die Pkw-Nutzenden Personen, welche auf das Grundstück ein- und ausfahren werden sowie die Notfalleinsätze der Feuerwehr und der damit verbundene Einsatz des Martinshorns, einhergehen. Durch die Entfernung zu der Wohnbebauung und durch den eher seltenen jährlichen Einsatz im Notfall, kann die punktuell auftretende Störwirkung als eine geringe Beeinträchtigung in der Umgebung betrachtet werden. Zumal die Rettung von Leben höher zu wichten ist, als die ungestörte Nachtruhe.

Bewertung:

Als vordringliche Maßnahme zur Vermeidung von Emissionsbeeinträchtigungen des Anlagenstandortes wird ein Bereich, welcher bereits eine Vorprägung durch die landwirtschaftliche Nutzung besitzt, außerhalb der Ortslage gewählt. Beeinträchtigungen der Bevölkerung der Gemeinde Wesendorf sind durch die Lage des Plangebietes am Rande der Ortschaft und des Siedlungsbereiches nicht zu erwarten.

Es erfolgte eine schalltechnische Untersuchung, die die Stellung des Gebäudes mit der von der Wohnbebauung abgewandten Gebäudezufahrt mit dem vorgelagerten Aufstellungsbereich und die von der Wohnbebauung abgerückte Stellplatzanlage untersucht

²³⁾ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1993

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

und zu dem Ergebnis kommt, dass nach den vorliegenden Rechenergebnissen festzustellen ist, dass die maßgeblichen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte tags sowie nachts eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die i. V. mit Notfalleinsätzen verursachten Geräuschimmissionen sind u. E. nicht mit den für "Anlagengeräusche" bzw. vergleichbaren Regelwerken üblichen Maßstäben zu bewerten. Allein durch den Einsatz des Martinshornes (Brandfall o. ä.) im Bereich der Feuerwehrausfahrten ist eine deutliche Überschreitung der jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Maximalpegel – insbesondere in der Nachtzeit – zu erwarten.

Derartige Einzelereignisse in Verbindung mit Fahrbewegungen von Einsatzfahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei Nutzung des Martinshorns unabhängig vom Standort einer Feuerwache grundsätzlich an jeder Straße möglich. Jedoch muss berücksichtigt werden, dass sich bei einem Feuerwehrstandort ggf. eine Häufung der durch die angesprochenen Geräuschereignisse zu erwartenden Aufweckgefahr für die hierdurch betroffene Nachbarschaft ergibt.

b) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

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

Der Planbereich befindet sich in dem Bereich der Süd- und Ostheider Sandgebiete. Die Landschaftseinheit beginnt im Norden zwischen Wahrenholz und dem Hahnenmoor und Bruchgebiet, umgeben von den Heidebacher-Talniederungen und den Ise-Tallandschaften. Im Bereich um Wesendorf ist Ackernutzung vorherrschend.

Im Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit zählt der Plangeltungsbereich als Bereich geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, da es als intensive ackerbaulich genutzte Kulturlandschaft zählt.

Der Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften befindet sich im Nordosten von Wesendorf. Im Nordosten überlagert sich das naturschutzfachlich besonders bedeutsame Gebiet mit Auenbezug entlang der Ise mit dem Naturschutzgebiet "Ise mit Nebenbächen – NSG BR 00156" in rd. 1,2 km Entfernung. Das Naturschutzgebiet ist zudem als ein FFH-Gebiet "Ise mit Nebenbächen" mit der EU-Kennzahl: 3229-331 in den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung) gefasst.

Bestand:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,5 ha. Bei den erstmals neu überplanten Flächen handelt es sich um Ackerland ohne vorhandene Grünstrukturen. Die festgesetzten Grünstrukturen werden in die Bilanz mit einbezogen. Im Süden und Osten angrenzend befinden sich Wohnsiedlungen.

Die Fläche ist im westlichen Ortsrand gelegen und innerhalb der bebauten Ortschaft. Aufgrund der langjährigen Nutzungsstrukturen für die landwirtschaftlichen Flächen weist das Plangebiet für große Teile der Tierwelt keine besondere Bedeutung auf.

Planung:

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Mit der Neuplanung des Feuerwehrgerätehauses werden zukünftig aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen durch Flächen für den Gemeinbedarf für den Bau des Gebäudes sowie für die Stellflächen und Verkehrsflächen neu versiegelt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden im Osten des Plangebietes Anpflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen, welche auch als Ausgleich für die Eingriffe im Plangebiet dienen. Diese werden in die Bilanzierung mit einbezogen.

Bewertung:

Der Landschaftsrahmenplan zählt den Änderungsbereich zu den ackerbaulich genutzten Flächen und wertet den Bereich mit keiner Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Die allgemeine Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften ist, wenn überhaupt, auf die vorhandene Nutzung und die damit verbundene Überformung und Störung zurückzuführen. Diese Einschätzung deckt sich auch mit den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Gifhorn, der das Plangebiet überwiegend dem Siedlungsbereich zuordnet.

Aufgrund der räumlichen Entfernung zu dem Naturschutzgebiet, das zudem als ein FFH-Gebiet "Ise mit Nebenbächen" mit der EU-Kennzahl: 3229-331 gemeldet ist, wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigungen erfolgen.

c) Schutzgut Fläche

Bestand:

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 0,5 ha. Die Fläche wird momentan als Ackerfläche genutzt und weist weder Bäume noch sonstige Grünstrukturen auf. Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist durch die Festsetzung der GRZ von 0,5 möglich.

Planung:

Durch die Neuversiegelung des Grundstückes für die Flächen des Gemeinbedarfs und die Festsetzung der GRZ von 0,5 ist für die Fläche ein Versiegelungsgrad von bis zu 75% zu erwarten (einschl. Stellplätze, Erschließungsstraßen). Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen mit der vorliegenden Planung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind als Grünfläche auszubilden. Dabei gelten als Grünflächen im Sinne der textlichen Festsetzungen Kies-/Schotterflächen nicht als Grünflächen.

Bewertung:

Es ist eine max. Versiegelung von 0,35 ha möglich. Durch die Neuversiegelung des Grundstückes für die Flächen des Gemeinbedarfs und die Festsetzung der GRZ von 0,5 ist für diese Fläche ein Versiegelungsgrad von bis zu 75% zu erwarten. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen gemäß den Festsetzungen und der Niedersächsischen Bauordnung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, nur Grünflächen ausgebildet werden.

d) Schutzgut Boden

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Bodenübersichtskarte 1: 50.000
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Bestand:

Der Boden im Planungsgebiet ist dem mittleren Podsol zuzurechnen. Der Bodentyp besitzt ein niedriges bis mittleres Wasserspeichervermögen und ist ein sehr gering ertragsarmer Ackerstandort. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen als landwirtschaftliche Ackerfläche und der damit verbundenen anthropogenen Überformung des Bodens ist von einer Vorbelastung des Bodens auszugehen.

Planung:

Durch die vorliegende Planung werden Versiegelungen des Bodens durch die bauliche Inanspruchnahme verursacht.

Bewertung:

Die geplante Überformung des Ackers durch die Errichtung baulicher Anlagen führt zu erheblichen Beeinträchtigungen, insbesondere für das Schutzgut Boden durch Versiegelungen.

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen, insbesondere die für das Schutzgut Boden ermittelten Eingriffe sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der abschließenden Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und auszugleichen. Für einen solchen Ausgleich werden Festsetzungen, die den Versiegelungsgrad im Plangebiet regeln und Gehölzpflanzungen zur Verbesserung des Bodenlebens und der Bodendurchlässigkeit, eingesetzt.

e) Schutzgut Wasser

Kriterium für die Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Hydrogeologische Karten

Bestand:

Oberflächengewässer befinden sich im Wesentlichen in rd. 1,1 km nordwestlicher Entfernung, der Wesendorfer See und in rd.850 m nördlicher Entfernung, der Beberbach.

Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine versiegelbare Fläche innerhalb des Plangebietes zugelassen. Dies wird dazu führen, dass Flächen gegenüber dem Bestand versiegelt werden und zukünftig nicht mehr an der Grundwasserneubildung beteiligt sind.

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) § 18 Anforderungen an die Rückhaltung wassergefährdender Stoffe und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) § 19 Anforderungen an die Entwässerung sind zu beachten.

Bewertung:

Aufgrund der neu zulässigen Versiegelung wird es auf einer Fläche von rd. 0,5 ha im Plangebiet zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Bereich der überbauten Flächen

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

kommen. Da das unverschmutzte Oberflächenwasser gemäß den Vorgaben des Wasserverbandes Gifhorn aber auf den Grundstücken zu versickern ist, wird in der Gesamtschau keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser erwartet.

Die, auf der nächsten Planungsebene, dem Baugenehmigungsverfahren, von der Unteren Wasserbehörde erstellten Auflagen und Hinweise müssen befolgt und beachtet werden.

Durch die Neuversiegelung unversiegelter Flächen kann sich die Abflussrate von im Baugebiet anfallendem Oberflächenwasser erhöhen, wobei davon auszugehen ist, dass anfallendes Oberflächenwasser vor Ort versickert werden wird.

Durch die Versiegelung entfällt der potentielle Schadstoffeintrag durch die landwirtschaftliche Nutzung in den bodenoffenen Bereichen.

Das Plangebiet besitzt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

f) Luft/ Klima

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Bestand:

Der Landkreis Gifhorn mit der Gemeinde Wesendorf liegt gemäß Aussage des Landschaftsrahmenplans in der klimaökologischen Region des Geest- und Bördebereiches. Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Baugebiete ausüben.

Planung:

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Gebiet, welches noch nicht bebaut wurde, aber in Ortsrandlage liegt. Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird versiegelte Fläche innerhalb des Plangebietes entstehen. Insoweit wird es durch die neu versiegelten Flächen zu einer Veränderung des Mikroklimas in diesen Bereichen kommen.

Bewertung:

Es handelt sich um einen Bereich mit dem Klima kleinerer Ortslagen. Beeinträchtigungen des Natürlichkeitsgrades bestehen über die globale Luftverschmutzung hinaus im Grundsatz durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen und das Verkehrsaufkommen auf der Celler-Straße.

Durch die Schaffung der zusätzlichen versiegelten Flächen im Plangebiet wird es zu Veränderungen des Mikroklimas in Teilbereichen kommen. Aufgrund der Gesamtsituation und der Lage des Plangebietes außerhalb der Ortslage wird insgesamt das Schutzgut nicht erheblich beeinträchtigt.

g) Schutzgut Landschaft

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert.

Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Bestand:

Der Landschaftsrahmenplan (Karte 5: Wichtige Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit) bewertet den Planbereich mit geringer Vielfalt Eigenart und Schönheit, da es sich um überwiegend intensiv genutzte Kulturlandschaft mit sehr geringem Waldanteil handelt.

Die Landschaftsbildeinheit besitzt hier eine grundsätzliche Bedeutung; erlebniswirksames Einzelelement. Schutzgebiete oder Objekte, die unter Schutz stehen, bestehen ebenso wenig wie Gebiete oder Objekte, die die Voraussetzung zur Unterschutzstellung erfüllen.

Planung:

Es handelt sich um den Neubau des Feuerwehrgerätehauses und Flächen, die mit Anpflanzungsfestsetzungen im Übergang zur freien Landschaft versehen sind.

Bewertung:

Durch den Neubau des Gebäudes und Stellplatzflächen wird es vor Ort zu Veränderungen kommen, welche aufgrund der Nutzung von Ackerflächen ihrer Lage und der geplanten Eingrünung keinen erheblichen Einfluss auf das Schutzgut erzeugen wird.

h) Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand:

Im geplanten Bereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Bewertung:

Die Beeinträchtigungen durch die bauliche Inanspruchnahme sind im Hinblick des Schutzgutes als gering erheblich zu werten, da die Fläche bereits durch die Ackernutzung keine besondere Bedeutung für das Schutzgut darstellt.

Das Plangebiet ist für die Belange Kultur und sonstige Sachgüter von geringer Bedeutung.

i) Wechselwirkungen

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation, zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) sowie zwischen Vegetation und Klima / Luft von Bedeutung. Überbauung führt zum Verlust von Vegetation und Lebensraum für die Fauna, zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und zur Verschlechterung des Mikroklimas.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

Als vordringliche Maßnahme zur Vermeidung von Emissionsbeeinträchtigungen des Anlagenstandortes wird ein Bereich, welcher bereits eine Vorprägung besitzt, innerhalb der Ortslagen gewählt.

Da der Planbereich landwirtschaftlich genutzt wird und keine besonderen Grünstrukturen aufweist, kann eine zusätzliche Beeinträchtigung der Artenvielfalt aus dem Neubau nicht unabdingbar abgeleitet werden.

Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses bedeutet, dass die Nutzung einer vorhandenen Erschließung auch einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden bedeutet.

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen, insbesondere die für das Schutzgut Boden ermittelten Eingriffe, sind durch den Bebauungsplan mit seinen Plangeltungsbereichen gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der abschließenden Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und auszugleichen. Für einen solchen Ausgleich kommen Entsiegelungen aber auch Flächenstilllegungen und Gehölzpflanzungen zur Verbesserung des Bodenlebens und der Bodendurchlässigkeit in Betracht. Im vorliegenden Fall ist im Bebauungsplan noch keine Rückwandlung von Acker in mesophiles Grünland oder Kompensationsflächen als Ausgleich seitens der Gemeinde vorgesehen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit.

Durch Versiegelung erfolgt eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate. Ohne Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Erhöhung der Niederschlagsretention sowie zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird die Grundwasserneubildungsrate deutlich reduziert, der Oberflächenabfluss und damit die Belastung der nachgeordneten Vorfluter erhöht.

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Mit Blick auf das vorrangige Ziel, die rechtliche Grundlage für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses zu schaffen, bestehen keine Alternativen zu dem bestehenden Standort. Bei Verzicht auf die Planung wäre eine bauliche Entwicklung der Fläche nicht möglich.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Grundsätzlich sind zwei Bewertungsmethoden zu unterscheiden:

1. Die naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes hinsichtlich der Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.
2. Die Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit.

Die Untersuchungen der Umwelterheblichkeit beschränken sich in der Hauptsache auf das Plangebiet selbst. Hierbei werden die örtlichen Gegebenheiten ausgewertet. Inhaltlich wurden die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht.

Verwendete Bewertungsmodelle:

Zur Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen in die Schutzgüter des Naturschutzes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013²⁴⁾ angewendet.

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

Die Eingriffsbilanzierung wurde unter Anwendung des Niedersächsischen Städtetagmodells ermittelt. Im Ergebnis wurde die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen, die über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden/ Städte die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Samtgemeinde Wesendorf, die für das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr zuständig ist, wird die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans durch Vor-Ort-Begehungen nach Planrealisierung prüfen. Zu prüfen ist die ordnungsgemäße Realisierung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen.

Die sach- und fachgerechte Umsetzung/ Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird anhand des in der Begründung/ des Umweltberichtes genannten Entwicklungsziels überprüft. Hierzu wird in einem Zeitraum von 10 Jahren jährlich im Rahmen von Orts-

²⁴⁾ Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage, Hannover 2013

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

begehungen der Entwicklungsstand der Maßnahme festgestellt. Im Falle von Beeinträchtigungen/ Missständen werden entsprechende Maßnahmen zur Beseitigung durchgeführt.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung sieht vor, westlich der Gemeinde Wesendorf Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung (Feuerwehr) auszuweisen. Ziel der Planung ist es, einen Neubau für das Feuerwehrgerätehaus der örtlichen Feuerwehr zu schaffen. Die vorhandene Erschließung kann weiterhin genutzt werden. Die vorhandenen Netze werden im Rahmen der zusätzlichen Funktionen erweitert.

Auf insgesamt 0,5 ha setzt der Bebauungsplan 0,5 ha Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr fest. Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen werden auf 0,04 ha Flächen für Anpflanzungsfestsetzungen getroffen. Mit Blick auf die gewählten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,5 im Plangebiet sind Versiegelungen von insgesamt 0,35 ha zulässig.

Mit dem Neubau werden für das Plangrundstück erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Somit wird es im Bereich einzelner naturräumlicher Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen, welche durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden. Die Kompensation wird in ausreichendem Umfang durch grünordnerische Maßnahmen, innerhalb des Planbereiches 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 Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen.

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 Boden, Arten und Lebensgemeinschaften für die bisher ungeplanten Bereiche erhebliche Eingriffe vorbereitet. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Wasser, Luft/ Klima oder in das Landschafts- bzw. Ortsbild sind hingegen nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgüter konnten durch die Planaufstellung nicht ermittelt werden. Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen werden nicht festgestellt. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind durch die Planung gewahrt.

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

3.3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung, in der aktuellen Fassung
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Wesendorf: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen")
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

4.0 Eingriffsbilanzierung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung für das Plangebiet erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diesem werden die Planungen gegenübergestellt.

Berechnung der Flächenwerte vor und nach dem Eingriff:

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptypen in der Planung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Ackerfläche (A)	0,500	1	0,500	Flächen für den Gemeinbedarf auf 0,5 ha davon: GRZ 0,5 mit 50% Überschreitung, X; Und Scherrasen	0,375	0	0
					0,082	1	0,082
				Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, besteh. Strauchhecke auf Baufläche, HFS	0,043	3	0,129
Summe:	0,500		0,500	Summe:	0,500		0,211
Flächenwert vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			0,500	Flächenwert nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			0,211

$$\text{Flächenwert Soll-Zustand} - \text{Flächenwert Ist-Zustand} (0,500 - 0,211) = 0,289$$

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

Die Flächenbilanz geht von dem Ist-Zustand des landwirtschaftlichen Betriebes zur Zeit der Baugenehmigung aus. Der Flächenwert der Planung beträgt **0,211 Werteinheiten (WE)**, der des Bestandes (**Ist-Zustand**) **0,500 WE**. In der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von **0,289 WE**.

Das sich auf **0,289 WE** ermittelte Defizit wird auf dem Plangebiet nicht ausgeglichen. Zur Abdeckung des Ausgleichsflächenbedarfs muss die Gemeinde eine externe Fläche zur Kompensation zur Verfügung stellen, die notariell abgesichert sind. Die Eingriffsbilanzierung wird diesbezüglich bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

Damit sind die Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund von Teilausgleichsflächen im Plangebiet und mit einer externen Ausgleichsfläche zu kompensieren. Andernfalls wird die Kompensation nicht erbracht.

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

5.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen ergeben sich wie folgt:

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Flächen für Gemeinbedarf	0,50 ha	100 %
davon Flächen für Anpflanzungen	0,04 ha	
Planbereich	0,50 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- wird nach dem Planverfahren ergänzt -

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird veröffentlicht vom bis einschließlich

- Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum aufgefordert. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise werden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen berücksichtigt.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

- wird nach dem Planverfahren ergänzt –

8.0 Zusammenfassende Erklärung

- wird nach dem Planverfahren ergänzt -

Gemeinde Wesendorf, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich. Das Plangebiet ist sowohl verkehrlich als auch über Erweiterung der üblichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur erschlossen.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis veröffentlicht.

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

Wesendorf, den

.....

(Bürgermeister)