



## **Gemeinde Wesendorf Landkreis Gifhorn**

# **Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“**

mit Aufhebung des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“  
und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und  
„Mischgebiet Hammersteinpark“

## **mit örtlichen Bauvorschriften 1. Änderung**

### **BEGRÜNDUNG**

#### **Vereinfachtes Verfahren, § 13 BauGB - Entwurf**

Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Stand: 14.05.2024**

---

Bearbeitung:

**HP**  
&  
H&P Ingenieure  
Laatzen / Soltau

## **INHALTSVERZEICHNIS** **Seite**

<b><u>Teil A:</u></b>	<b>4</b>
<b>1 Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2 Einleitung</b>	<b>4</b>
2.1 Übersicht über die Planänderungen / Ziele und Zwecke	5
2.2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	6
2.3 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	7
<b>3 Die Planänderungen im Einzelnen und ihre Auswirkungen</b>	<b>8</b>
3.1 Änderungen der Planzeichnung	8
3.1.1 Teilfläche Süd	8
3.1.2 Teilfläche Ost	9
3.1.3 Teilfläche Nord	10
3.1.4 Teilfläche West	11
3.1.5 Teilfläche Mitte	11
3.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen	11
3.2.1 Anpassung von textlicher Festsetzung § 3	11
3.2.2 Anpassung von textlicher Festsetzung § 5.3	11
3.2.3 Anpassung von textlicher Festsetzung § 6.2	12
3.2.4 Anpassung von textlicher Festsetzung § 6.3	13
3.2.5 Anpassung von textlicher Festsetzung § 8.1	13
3.2.6 Anpassung von textlicher Festsetzung § 8.7	14
3.3 Kompensation / Gebietsinterner Grünflächenausgleich	15
<b>4 Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>16</b>
4.1 Belange benachbarter Gemeinden	16
4.2 Planerische Rahmenbedingungen	16
4.2.1 Belange der Verkehrserschließung	16
4.2.2 Belange des Bodenschutzes	17
4.2.3 Belange des Immissionsschutzes	18
4.2.4 Belange der Gefahrenabwehr, hier Waldbrand	20
<b><u>Teil B:</u></b>	<b>22</b>
<b>5 Abwägung und Beschlussfassung</b>	<b>22</b>

## **Abbildungsverzeichnis** **Seite**

Abbildung 1: Übersicht Lage des Plangebietes (Plangebiet markiert).....	8
Abbildung 2: Ausschnitt B-Plan Campus mit Notweg an der Nordkante .....	21

## **Anlagen**

Anlage 1: Baugrunduntersuchungen und chem. Analytik, Ing.-Büro Marienwerder, Hannover, 04.01.2023

Anlage 2: Ing.-Büro Marienwerder: Lageplan und Sondierprofile, 04.01.2023

## Teil A:

# 1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

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

# 2 Einleitung

Der Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“ trat am 20.11.2021 in Kraft. Zielsetzung des Bebauungsplanes war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die vormaligen Sondergebietsflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ aus dem Jahr 2014 zu gemischten Nutzungen zu entwickeln.

Der Planung zu Grunde lag die Idee eines durchgrünten Mischgebietes. Im Ostteil wurden die vorhandenen baulichen Strukturen (Freizeitinfrastruktur etc.) erhalten. Die durch den Bebauungsplan „Mischgebiet Hammersteinpark“ vorgezeichnete Nutzung wurde in Richtung Süden und Westen fortgesetzt, sprich auf vergleichsweise großen Grundstücken wurde ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe / gewerbeähnlichen Nutzungen entwickelt. Der Wegfall des Sportplatzes sowie des zentralen Veranstaltungsbereichs des Campus-Areals schufen die Voraussetzungen für eine Neubewertung der lärmtechnischen Situation. Die bereits derzeit durch Altenwohnen (Tagespflege / Wohnen / Verwaltung genutzten baulichen Anlagen werden zeitgemäß modernisiert und blieben überwiegend erhalten. Diese Bereiche wurden Bestandteil des Mischgebietes, ebenso wie die bereits vorhandenen Freizeitnutzungen im Südosten. Geplant war eine standortgerechte Verdichtung mit zeitgemäßen Grundstücken / Bauweisen, sowohl Einfamilien- und Doppelhausbebauung als auch Mehrfamilienhäuser. Die Verkehrsflächen blieben erhalten und wurden entsprechend ergänzt.

Die Umsetzung wurde – wie auch die seinerzeit geplante abschnittsweise Entwicklung – im Zuge eines städtebaulichen Vertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgesichert.

Die geschilderten planerischen Zielsetzungen im Sinne der Grundkonzeption des Bebauungsplans sollen beibehalten werden. Jedoch hat sich zwischenzeitlich herausgestellt, dass es an einigen Stellen im Geltungsbereich Anpassungsbedarf gibt, um aktuellen Rahmenbedingungen und neuen Erkenntnissen besser gerecht werden zu können und so insbesondere

eine praxismäßigere, einfacher handhabbare Umsetzung des Bebauungsplanes zu ermöglichen sowie erschließungstechnische Belange besser zu berücksichtigen. Der Grundstückseigentümer hat bei der Gemeinde um dementsprechende Planänderung gebeten – Anlass der Planung.

Parallel zu der hier vorliegenden Planänderung erfolgt auch eine Anpassung des Bebauungsplans Mischgebiet Hammersteinpark, ebenfalls mit der Zielsetzung, eine praxismäßige Fortschreibung vorzunehmen, resultierend aus einem Fortschritt von Erschließungs- und Bauplanung. Beide Änderungsverfahren sind inhaltlich aufeinander abgestimmt und bilden strukturell und nutzungsbezogen ein Gesamtkonzept.

Redaktioneller Hinweis: Die vorliegende Entwurfsfassung der 1. Änderung bildet den Ursprungsplan ab, dem fünf Änderungsteilbereiche (Süd, Ost, Nord, West, Mitte) gegenübergestellt werden. Damit kann ein unmittelbarer Abgleich der Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan erfolgen. In der Darstellung der Endfassung (Urschrift / Abschrift) werden die Änderungen in die Planzeichnung integriert, so dass ein Bebauungsplan i.d.F. der 1. Änderung vorliegt.

Mit der Bearbeitung des Verfahrens wurde die H&P Ingenieure GmbH, Laatzen / Soltau, beauftragt.

## **2.1 Übersicht über die Planänderungen / Ziele und Zwecke**

Die Änderungen des Bebauungsplans „Wesendorf Residenz“ beziehen sich auf die Planzeichnung wie auch auf die textlichen Festsetzungen. An dieser Stelle erfolgt zunächst ein einleitender Überblick, bevor im Weiteren detailliert darauf eingegangen wird.

### A) Änderungen der Planzeichnung

#### Teilfläche Süd:

- Änderung der Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung im Südwesten des Plangebietes, hier: Flurstück 13/114, zu Gunsten öffentlicher Verkehrsfläche (ohne Restriktionen), um bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen für eine Umgestaltung der Flächen zu eröffnen. Anpassung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Bezug auf die Anbindung Lange Straße: Öffnung für die Buslinie.
- Streichung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten der Anlieger entlang der Lange Straße im Südwesten des Plangebietes. Hintergrund: Kein Erfordernis mehr, da die Lange Straße zwischenzeitlich öffentlich gewidmet wurde, kann die Anbindung unmittelbar von Süden erfolgen.
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung im Südosten von 2.000 m<sup>2</sup> auf 3.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Im Gegenzug Reduzierung von Baufläche / Nutzfläche zu Gunsten von Grünfläche im gleichen Umfang an anderen Stellen (d.h.: bilanziell kein Kompensationsanforderung).

#### Teilfläche Ost:

- Vergrößerung eines Baufensters für ein Einzelgebäude östlich der Friedrichshafener Straße. Hintergrund: Anpassung an tatsächliche Verhältnisse (Berücksichtigung unterirdischer Bauten).
- Anpassung verkehrlicher Verhältnisse an die örtliche Erschließungssituation.

#### Teilfläche Nord:

- Reduzierung des Abstandsgrüns nordöstlich des Großgebäudes an der Friedrichshafener Straße zu Gunsten von Mischgebiet MI. Hintergrund: Schaffung besserer Ausnutzungsmöglichkeiten für Nebennutzungen, u.a. Stellplätze im Baugebiet. Analog Anpassung der Grünfläche nordwestlich des Gebäudes: Schaffung öffentlicher Stellplätze. Im Gegenzug Reduzierung von Baufläche / Nutzfläche zu Gunsten von Grünfläche im gleichen Umfang an anderen Stellen (d.h.: bilanziell kein Kompensationserfordernis).
- Anpassung verkehrlicher Verhältnisse an die örtliche Erschließungssituation.

#### Teilfläche West:

- Reduzierung des Baugebietes zu Gunsten von Grünfläche.
- Anpassung verkehrlicher Verhältnisse an die örtliche Erschließungssituation, hier insbesondere eine Stellplatzsituation betreffend.

#### Teilfläche Mitte:

- Reduzierung der Geschossigkeit von vier auf drei Vollgeschosse – Anpassung an umgebende Nutzungen / Festsetzungen.

#### B) Anpassung der textlichen Festsetzungen

- Zulässigkeit zumindest offener Stellplätze im Bauwisch zur Straße. Hintergrund: Bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Carports / Garagen bleiben unzulässig.
- Anpassung der Anforderungen zum Bodenschutz: Berücksichtigung zwischenzeitlich vorliegender Bohrungen und neuer Bewertung der Ausgangslage.
- Anpassung der lärmtechnischen Anforderungen für den südöstlichen Teil des Plangebietes in Hinblick auf Fenster und Terrassen. Hintergrund: Verschiebung des Abwägungsspielraums aufgrund neuer Bewertung der lärmtechnischen Vorgaben zu Gunsten besserer Nutzbarkeit der Grundstücke.
- Anpassung der Grundstückserschließung an der Südostecke – Streichung des Zufahrtsverbotes von der Lange Straße. Hintergrund: Schaffung einer praxismässigeren Zufahrtssituation (unter Berücksichtigung der lärmtechnischen Anforderungen), nachdem die Lange Straße öffentlich gewidmet wurde.
- Streichung der Forderung nach einem waldrandbegleitenden Notweg für die Feuerwehr im Abstandsgrün im Norden des Plangebietes. Dazu ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen im Abstandsgrün. Hintergrund: Bessere Grundstücksausnutzung. Die Brandverteidigung ist mittels bestehender Wege im Gebiet und unmittelbar angrenzend möglich.
- Anpassung der Pflanzanforderungen für grundstücksinterne Pflanzstreifen. Hintergrund: Praxisgerechtere Durchführbarkeit.

## **2.2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Danach ist keine formelle Umweltprüfung (Umweltbericht) erforderlich und es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Im vorliegenden Fall sieht die Gemeinde Wesendorf die Voraussetzungen als gegeben an.

Der Begriff der Grundzüge der Planung taucht an mehreren Stellen im BauGB auf. Die Rechtsprechung versteht diesen Begriff in § 13 Abs. 1 BauGB (gemäß z.B. Kommentar Spannowsky/Uechtritz) ausdrücklich nur so wie in § 125 Abs. 3 BauGB (BVerwG NVwZ-RR 2000, 759). Die zu dieser Vorschrift ergangene Rechtsprechung kann als Auslegungskriterium für den Einzelfall herangezogen werden. Danach kann das vereinfachte Änderungsverfahren angewendet werden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zu Grunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des B-Plans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Ob eine Abweichung von mindermem Gewicht ist, beurteilt sich dabei (allein) nach dem im konkreten Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde. Je tiefer dabei eine Änderung oder Ergänzung in das Interessengeflecht des B-Plans eingreift, umso näher liegt eine Berührung mit den Grundzügen der Planung. Nach diesen Leitgedanken dürfen nur Randkorrekturen, mithin eher punktuelle Änderungen oder Ergänzungen Gegenstand von vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sein.

Die hier gegenständliche Planänderung behält die planerische Grundkonzeption gemäß des städtebaulichen Entwurfs, der der Bebauungsplanaufstellung zu Grunde lag, erkennbar bei. Gemäß der vorstehenden Auflistung sind die Korrekturen zwar vielzählig, aber nur punktuell und jede für sich wie auch im Ganzen betrachtet ohne Auswirkungen auf das Interessengeflecht des Plans.

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben weitgehend unangetastet. Die Erhöhung der Grundflächenzahl im Nordosten ist zwar maßgeblich, es bleibt aber dabei, dass das Grundstück insgesamt nur zu einem untergeordneten Teil bebaubar ist. Die Reduzierung der Geschossigkeit ist nicht relevant. Die Verkehrsführung wird nur marginal angepasst – auch vorher schon waren die Fuß-/Radwegführungen frei für Entsorgungsfahrzeuge, nunmehr soll der Bus dazukommen. Bauflächen werden lediglich kleinflächig verschoben, ohne dass der Eingriff insgesamt zunimmt und sich ein Kompensationserfordernis ergibt. Die Neubewertung der Belange Lärmschutz und Bodenschutz stellt nicht den grundsätzlich dem Plan zu Grunde liegenden Schutzansatz in Frage, sondern berücksichtigt lediglich neue Erkenntnisse.

Insgesamt ist erkennbar, dass das Instrument des § 13 BauGB hier angewendet werden kann.

### **2.3 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung**

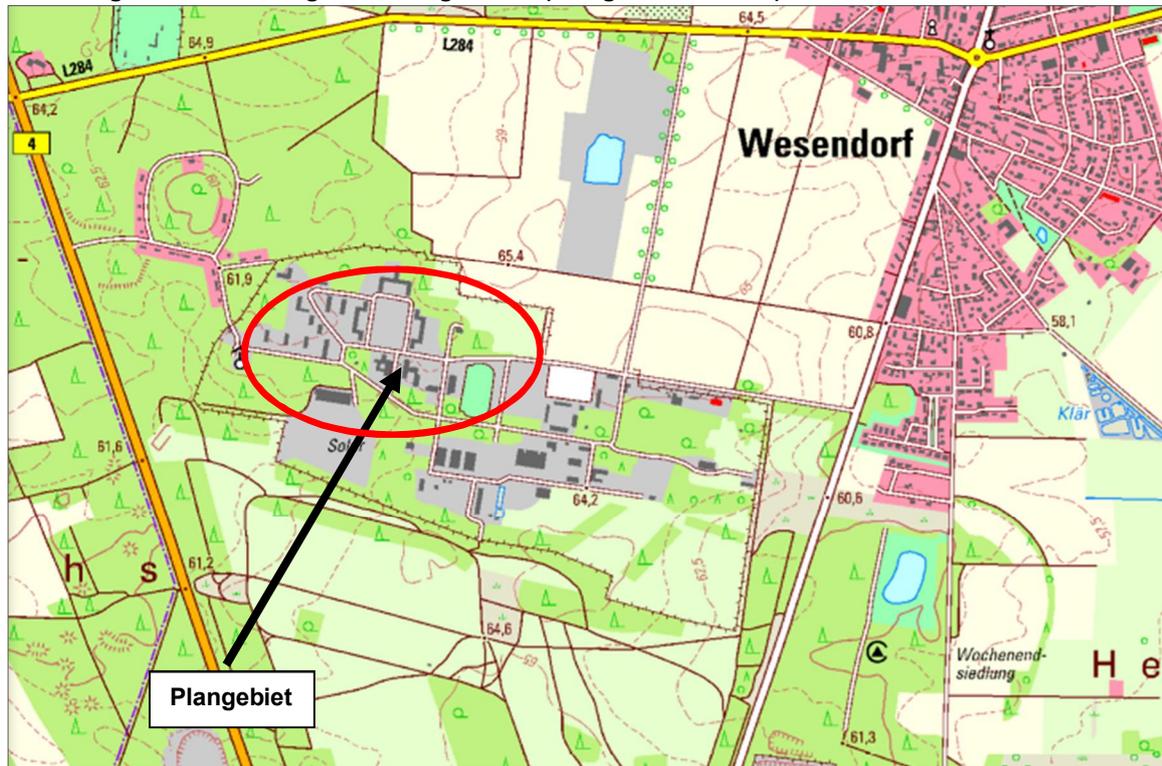
Das Areal umfasst im Wesentlichen die ehemalige Kaserne Wesendorf, gelegen ca. 2 km südwestlich des Ortskern von Wesendorf. Es umfasst inkl. des Teilaufhebungsbereichs im Nordosten ca. 30 ha.

Richtung Westen verläuft in ca. 500 m Entfernung die Bundesstraße B 4 (Verbindung Gifhorn, Uelzen). Die Kreisstadt Gifhorn liegt ca. 10 km südlich. Bis Wolfsburg sind es ca. 25 km. Der Hauptort Wesendorf wird Richtung Osten über die Verbindungsstraße Zum Hammersteinpark und die Gifhorner Straße nach ca. 2 km erreicht.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch einen teils markanten, 3-geschossigen, Altbestand ehemals militärischer Unterkunftsbauten. Einige von diesen Bauten sind modernisiert und umgenutzt worden, z.B. im westlichen Teil des Areals, vgl. Abb. 2. Zudem wurden im südöstlichen Teil auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes vielfältige Sport- und Frei-

zeitanlagen sowie Restauration geschaffen. In mehreren Gebäuden wurde eine Beherbergungs- / Hotelnutzung etabliert.

**Abbildung 1: Übersicht Lage des Plangebietes (Plangebiet markiert)<sup>1</sup>**



Im Norden und Westen, aber auch teils innerhalb des Areals findet sich Wald.

Südlich und östlich grenzen vielfältige gewerbliche Nutzungen an. Nordwestlich in ca. 300 m Entfernung, befindet sich die Siedlung Stollbrockring. Nordöstlich befindet sich ein Sandabbau, bis an die L 284, Celler Straße reichend.

Die hier vorliegende 1. Änderung umfasst fünf Teilflächen, über das Gesamtareal verteilt, vgl. Planzeichnung.

### **3 Die Planänderungen im Einzelnen und ihre Auswirkungen**

#### **3.1 Änderungen der Planzeichnung**

##### **3.1.1 Teilfläche Süd**

###### Änderung der Verkehrsflächen

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs setzt der rechtswirksame Bebauungsplan Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg, Notweg und Abfallentsorgung“ fest. Dies betrifft Teile des Flurstücks 13/114 sowie diverse Verknüpfungen der Lange Straße mit dem Plangebiet. Es besteht nunmehr Übereinstimmung zwischen der Gemeinde und den Verkehrsbetrieben, die öffentliche Buslinie durch das Baugebiet hindurch zu führen, sprich anders als bisher via Lange Straße aus dem Gebiet heraus zu leiten. Daher sollen die An-

<sup>1</sup> <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

bindungen auch für Busse geöffnet werden. Das bedeutet zum Einen, dass die o.g. Zweckbestimmung für die Verknüpfungstrecken um Öffentlichen Busverkehr erweitert wird und zum Zweiten, dass die Teilfläche des Flurstücks 13/114 umgewandelt wird in Öffentliche Verkehrsfläche ohne Restriktionen. Damit soll die Möglichkeit eröffnet werden, den im Geltungsbereich gelegenen Teilbereich der Straße gesamtheitlich umzubauen, sofern dies erforderlich ist. Einzelheiten dazu muss die Straßenausbauplanung vorgeben, mit der Planänderung werden lediglich die Voraussetzungen geschaffen.

Wichtig ist: Die generelle Verkehrsführung, die eindeutig nach Osten orientiert ist, um die Belastungen des Anschlusspunktes an die B 4 im Westen nicht übermäßig zu erhöhen, wird beibehalten, siehe dazu näher Abschnitt 4.2.1 dieser Begründung.

#### Streichung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts

Im Südwesten wird das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) mangels Erfordernis gestrichen. Da die Lange Straße nun öffentlich gewidmet ist, kann die Erschließung der anliegenden Grundstücke, zumindest von deren südlichem Teil, auch von Süden aus erfolgen. Das bedeutet in der Folge: Es bedarf einer textlichen Regelung, dass das festgesetzte Abstandsrin hierfür durchbrochen werden darf – dies erfolgt mittels Ergänzung von textlicher Festsetzung Nr. 8.1, siehe unten. Als Kompensation dafür werden die Flächen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB über die bisherigen GFL bis an das Abstandsrin verlängert. Die Planänderung ist insofern als eingriffsneutral anzusehen. Insgesamt betrifft die Anbindung Ri. Lange Straße 8 Grundstücke.

#### Gebietsinterner Flächenausgleich

Im Bereich des Feuerwehrlöschteichs im Süden, Flurstück 13/39, werden an dessen Ostrand 270 m<sup>2</sup> Grünfläche festgesetzt, sprich in 7,5 m tiefer Streifen parallel zur Straße. Tatsächlich beginnt der Teich etwas weiter entfernt, jedoch soll hier ein Spielraum gelassen werden.

#### Anpassung der Grundfläche im südöstlichen Mischgebiet MI\*

Im Mischgebiet MI\* setzt der Ursprungsplan eine überbaubare Grundfläche von 2.000 m<sup>2</sup> fest. Grundlage dessen waren seinerzeitige Ansiedlungsüberlegungen, insb. für eine großflächigere Unterstellmöglichkeit für Fahrzeuge jedweder Art, für die dieses vergleichsweise geringe Maß an Versiegelung auf dem recht großen Grundstück ausgereicht hätte. Hiervon hat der Eigentümer Abstand genommen, weswegen für das Grundstück flexiblere Nutzungsoptionen eröffnet werden sollen, in dem die zulässige Grundfläche auf 3.000 m<sup>2</sup> erhöht wird. Dies entspricht angesichts einer Grundstücksgröße von ca. 0,67 ha einer Grundflächenzahl, GRZ, von 0,45. Damit fügt sich die künftige Bebauung in die Umgebung ein, in der eine GRZ von 0,4 (nördliches MI) bzw. 0,6 (nordwestliche Gemeinbedarfsfläche) festgesetzt ist. Zum damit einhergehenden Kompensationserfordernis siehe Abschnitt 3.3.

### **3.1.2 Teilfläche Ost**

#### Anpassung eines Baufensters

Das Baufenster für das Einzelgebäude östlich der Friedrichshafener Straße (Gebäude Nr. 56 gemäß Bestandsplan) wird vergrößert, um langfristig Nutzungssicherheit zu gewährleisten. Das Gebäude verfügt über einen Kellerraum, der über den Grundriss des oberirdischen Teils des Gebäudes hinausragt. Dieser Kellerumriss wird nunmehr durch die vergrößerte Baugrenze abgebildet. Dabei wird textlich definiert, dass die über das oberirdische Bestandsgebäude hinausreichende Baufenster ausschließlich der Abbildung der unterirdischen Gebäudeteile dient, was in der Planzeichenerklärung verdeutlicht wird. D.h.: eine oberirdische Gebäudeerweiterung ist nicht zulässig – auch mit Blick auf den angrenzenden Waldbestand und die ohnehin reduzierten Abstände dazu.

### Anpassung der verkehrlichen Verhältnisse

An mehreren Stellen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. Verkehrsflächen angepasst, teils neu festgesetzt, teils korrigiert. An der Ostkante wird nicht mehr erforderliche öff. Erschließung gestrichen. An der Westseite wird die öff. Straße richtig verortet (hier zu liegt ein vorläufiges Einmaß vor). Die Hannoversche Straße ist gegenüber der verwendeten Planunterlage tatsächlich schmaler und nach Osten verschoben. Sämtliche dieser Anpassungen sind untergeordnet und berühren nicht die verkehrliche Gesamtsituation. Die Anpassung an der Westkante hat auch keine Auswirkungen auf den Waldumfang: Vielmehr wird dieser analog der tatsächlichen örtlichen Lage festgesetzt ohne dass er reduziert wird, tendenziell wird ein Plus an Wald gesichert. Die Anpassungen begründen sich in zwischenzeitlich erfolgten Erschließungsbauten und Grundstücksparzellierungen bzw. den sich daraus ergebenden Erschließungserfordernissen.

### Gebietsinterner Flächenausgleich

Die Waldfläche im Nordwesten des Änderungsbereichs wird um ca. 100 m<sup>2</sup> ergänzt, entsprechend der tatsächlichen Flurstücksabgrenzung.

## **3.1.3 Teilfläche Nord**

### Optimierung der Ausnutzbarkeit

Zwischen Waldrand und Friedrichshafener Straße, nordöstlich des dortigen Großgebäudes (Nr. 3) setzt der rechtswirksame Bebauungsplan in Ergänzung einer Maßnahmenfläche weitere umfangreiche Abstandsgrünflächen fest. Diese Abstandsgrünflächen werden in etwa halbiert. Das Baugebiet MI wird stattdessen vergrößert, ohne dass überbaubare Fläche geschaffen wird. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass es für das betroffene Bestandsgebäude weitergehende Erfordernisse in Bezug auf Nebenflächen und insb. Stellplätze gibt. Diese konnten im Abstandsgrün nicht realisiert werden. Die Halbierung des Abstandsgrüns stellt die Grundkonzeption an dieser Stelle nicht in Frage, dient aber einer besseren Ausnutzbarkeit des Gesamtgrundstücks und trägt damit zur plangewollten Sicherung und Entwicklung des Areals bei.

### Schaffung von Parkraum / Anpassung der verkehrlichen Verhältnisse

Die gleiche Zielsetzung wird mit der Streichung des Abstandsgrüns innerhalb des verkehrlichen Wendekreises nordwestlich des Gebäudes verfolgt: Die Flächen innerhalb der Wendeanlagen sollen künftig ebenfalls, zumindest zum Teil, als Stellplätze ausgebildet werden können und werden daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken“ ausgewiesen. Auch dies stellt die planerische Grundkonzeption nicht in Frage, da das vormalige Abstandsgrün keinen erhöhten landschaftsökologischen Wert hat und offene Stellplätze dem Brandschutzaspekt gegenüber dem nördlichen Waldrand nicht entgegenstehen. Voraussetzung ist, dass die beiden hier angesprochenen Änderungen „eingriffsneutral“ vonstattengehen. Um dies zu gewährleisten, werden an anderen Stellen Baugebietsflächen im gleichen Umfang reduziert – siehe folgender Punkt. In diesem Kontext wird die Verkehrsfläche, die die Parkplatz erschließt, als private Verkehrsfläche festgesetzt, was der tatsächlichen Situation entspricht. Gleiches gilt für die Kürzung des nach Westen abgehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechts: Nach erfolgter Parzellierung stellte sich heraus, dass es der ursprünglichen Länge nicht bedarf.

### **3.1.4 Teilfläche West**

#### Schaffung von Parkraum / Anpassung der verkehrlichen Verhältnisse

Im westlichen Bereich wird ebenfalls Parkraum geschaffen, indem eine Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung festgesetzt wird. Der Parkplatz ist tatsächlich bereits vorhanden, insofern wird die örtliche Situation damit nachvollzogen.

#### Gebietsinterner Flächenausgleich

Um einen gebietsinternen Flächenausgleich für planbedingt reduzierte Grünflächen zu schaffen, wird am Westrand zu Lasten von Baugebiet MI Grünfläche neu festgesetzt. Unmittelbar an der Westkante verläuft ein ca. 5 m breiter Weg, der dabei bilanziell nicht eingerechnet werden darf. Zum Flächenausgleich konkret siehe Abschnitt 3.3.

### **3.1.5 Teilfläche Mitte**

#### Anpassung der Geschossigkeit

Gemäß der Umgebung sollen auch hier im zentralen Bereich nur drei Vollgeschosse zulässig sein statt vormals vier. Gleichzeitig kann damit den Anforderungen an den Brandschutz bzw. der Ausstattung der örtlichen Feuerwehr besser entsprochen werden.

## **3.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen**

### **3.2.1 Anpassung von textlicher Festsetzung § 3**

#### Gemäß rechtswirksamen Bebauungsplan lautet die textliche Festsetzung wie folgt:

„Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3 m vom Rand der öffentlichen Erschließungsstraße unzulässig, § 23 (5) BauNVO“.

#### Mit der hier vorliegenden 1. Änderung soll folgende Fassung gelten:

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

Zwar sollen umseitig oder dreiseitig geschlossene bauliche Anlagen aus Gründen der verkehrlichen Sicherheit (Kollisionsgefahr mit Radfahrern wegen schlechter Sichtverhältnisse) und mit Blick auf die Ortsbildgestaltung weiterhin unzulässig bleiben, aber bauliche Anlagen, die zumindest seitlich freie Blickbeziehungen erlauben, sollen zulässig sein. Neben offenen Stellplätzen gilt dies auch für entsprechende Carports oder carportähnliche Konstruktionen. Hintergrund ist die Möglichkeit einer besseren Grundstücksausnutzung. Insbesondere kann damit ermöglicht werden, vor einer Garage noch einen Stellplatz anzulegen.

### **3.2.2 Anpassung von textlicher Festsetzung § 5.3**

#### Gemäß rechtswirksamen Bebauungsplan lautet die textliche Festsetzung wie folgt:

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

Mit der hier vorliegenden 1. Änderung wird der o.g. Passus gestrichen.

Es liegen zwischenzeitlich eine Vielzahl von Bohrungen vor, die zu dem Ergebnis kamen, dass der Mutterboden keine schädlichen Verunreinigungen aufweist. Zuvorderst zu nennen ist die Untersuchung des Büros Marienwerder vom 04.01.2023, dass insbesondere – aber nicht nur – Bohrungen im Bereich der potentiell durch Rüstungsaltslasten kontaminierten Flächen umfasste, siehe dazu Anlage 2. Grundlage war eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, vgl. dazu Ursprungsplan bw. Anlage 1 (dort Abbildung 2).

Ergänzend dazu wurden an vier Stellen im Plangebiet sowie fünf weiteren Stellen im benachbarten Mischgebiet Hammersteinpark und an weiteren zwei Stellen weiter östlich an der Lange Straße Bohrungen und Untersuchungen vorgenommen, die allesamt keinen Befund erbrachten. Generell wurden bei bisherigen Baumaßnahmen, insb. Tiefbaumaßnahmen, im Plangebiet keinerlei Hinweise auf Altlasten vorgefunden.

Daraus schlussfolgert die Gemeinde Wesendorf, dass die Gefahr einer schädlichen Bodenverunreinigung im Plangebiet nicht als evident zu bezeichnen ist eine Begründbarkeit für weitere grundstücksbezogene Untersuchungen daraus nicht abgeleitet werden kann.

Wie in jedem anderen Baugebiet bleibt es daher lediglich bei dem (bereits enthaltenen) Allgemeinen Hinweis im Planwerk, wonach beim Auftauchen von Bodenverunreinigungen die entsprechenden Stellen zu benachrichtigen sind. Darüber hinaus werden die Allg. Hinweise II und III entsprechend der aktuellen Erkenntnisse aktualisiert.

### **3.2.3 Anpassung von textlicher Festsetzung § 6.2**

Gemäß rechtswirksamen Bebauungsplan lautet die textliche Festsetzung wie folgt:

„Ergänzend zu 6.1 gilt: Innerhalb der festgesetzten Abgrenzungen für Vorkehrungen zum Lärmschutz, hier: Isolinie Summarischer Lärm, sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Es ist eine Grundrissanordnung zu wählen, nach der schutzbedürftige Räume, hier Schlafzimmer und Kinderzimmer, abgewandt von den Emissionsquellen angeordnet werden.
- Schutzbedürftige Balkone, Loggien, Dachterrassen dürfen nur abgewandt von den Emissionsquellen errichtet werden. Bei einer abweichenden Anordnung sind schutzbedürftige Balkone, Loggien, Dachterrassen durch geeignete Abschirmmaßnahmen (z.B. Erhöhung der Brüstung, Verglasung o.ä.) abzuschirmen.

Innerhalb der festgesetzten Abgrenzungen für Vorkehrungen zum Lärmschutz, hier: Isolinie Gewerbelärm, sind zusätzlich folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Fenster in Richtung Osten und Süden sind als nicht offenbare Fenster vorzusehen.

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

Mit der hier vorliegenden 1. Änderung soll folgende Fassung gelten:

„Ergänzend zu 6.1 gilt: Innerhalb der festgesetzten Abgrenzungen für Vorkehrungen zum Lärmschutz, hier: Isolinie Summarischer Lärm, sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Es ist eine Grundrissanordnung zu wählen, nach der schutzbedürftige Räume, hier Schlafzimmer und Kinderzimmer, abgewandt von den Emissionsquellen angeordnet werden. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (z.B. durch Abschirmungswirkung anderer Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.

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

Die Vorgaben zum Schallschutz werden damit verschlankt, um eine bessere Anwendbarkeit / Praxistauglichkeit zu bewirken. Grundlage dafür ist folgende Neubewertung der schalltechnischen Situation, siehe dazu auch Abschnitt 4.2.3 dieser Begründung.

### **3.2.4 Anpassung von textlicher Festsetzung § 6.3**

Gemäß rechtswirksamen Bebauungsplan lautet die textliche Festsetzung wie folgt:

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

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

Mit der hier vorliegenden 1. Änderung soll folgende Fassung gelten:

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

Im Baugebiet MI\* kann von der Erstellung der Wall-Wand-Kombination entlang der Südseite im Bereich des Baufeldes abgesehen werden, sofern stattdessen dort unmittelbar an der südlichen Baugrenze eine mind. 6 m hohe bauliche Anlage errichtet wird“.

Mit der Widmung der Lange Straße als öffentliche Straße kann dort auch eine Zuwegung zugelassen werden. Der letzte Satz von 6.3 kann daher gestrichen werden. Die lärmtechnischen Anforderungen bleiben davon unberührt. D.h. im Bereich einer Zufahrt muss der Schallschutz für den dahinterliegenden Bereich entsprechend der Regelungen gesichert werden.

### **3.2.5 Anpassung von textlicher Festsetzung § 8.1**

Gemäß rechtswirksamen Bebauungsplan lautet die textliche Festsetzung wie folgt:

„Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen „Abstandsgrün“ sind als Scherrasenflächen anzulegen. Bauliche Anlagen / Nebenanlagen sind unzulässig – ausgenommen Zäune. Sofern nicht bereits eine für die Brandbekämpfung geeignete Wegeführung vorhanden ist, ist parallel entlang des Waldrandes auf einer Tiefe von 5 m ein Fahrweg herzustellen und dauerhaft zu erhalten, geeignet für Fahrzeuge bis zu einer Achslast von 10 t. Der Fahrweg ist seitlich durch geeignete Maßnahmen in der Örtlichkeit zu kennzeichnen / markieren. In der gesamten Grünfläche ist Gehölzaufwuchs durch regelmäßige Mahd zu unterbinden“.

Mit der hier vorliegenden 1. Änderung soll folgende Fassung gelten:

„Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen „Abstandsgrün“ sind als Scherrasenflächen anzulegen. Bauliche Anlagen / Nebenanlagen sind unzulässig – ausgenommen Zäune. Ausnahmen können zugelassen werden, solange a) die Grundfläche etwaiger Nebenanlagen nicht mit der Zweckbestimmung „Grünfläche“ in Konflikt steht (max. eine

Nebenanlage pro Grundstück, max.10 m<sup>2</sup> und b) für den Fall einer Nebenanlage in der Grünfläche ein Mindestabstand von 15 m zur baulichen Hauptanlage eingehalten wird.

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

Die vormalige Formulierung hinsichtlich eines möglichen Verzichts auf einen waldrandbegleitenden Weg für die Feuerwehr kann gestrichen werden, da ein solcher Weg tatsächlich unmittelbar nördlich des Plangebietes vorhanden ist, siehe dazu näher Abschnitt 4.2.4, ein weiterer Weg innerhalb des Waldareals unweit des Plangebietes verläuft und vor allem ein Löschangriff erforderlichenfalls auch aus dem Plangebiet selbst, sprich von den dort vorhandenen Straßen und Wegen aus, erfolgen kann. Die vormalige Formulierung sorgte bei potentiellen Grundstückskäufern für Verunsicherung, daher soll mit der 1. Änderung diesbezüglich Klarheit geschaffen werden. Die Ausnahme für Nebenanlagen hält die Gemeinde unter den beschriebenen Voraussetzungen ebenfalls für brandschutztechnisch zulässig.

Die Ergänzung hinsichtlich der Erschließung im Südwesten steht im Kontext zur zwischenzeitlich erfolgten Widmung der Lange Straße, siehe auch oben 3.1.2. Es geht damit rechnerisch  $(6 \times 4 \times 7 + 2 \times 4 \times 2) = 184 \text{ m}^2$  Scherrasenfläche verloren. Im Gegenzug erfolgt eine Verlängerung der Pflanzflächen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB bis an das Abstandsgrün, sprich ein Zuwachs um 54 m<sup>2</sup>. Die Zuwegungen sind wasserdurchlässig auszuführen. Daher und weil die Pflanzungen einen ungleich höheren landschaftsökologischen Wert haben, betrachtet die Gemeinde Wesendorf diesen „Flächenausgleich“ als eingriffsneutral.

Als wasserdurchlässig gelten neben sog. „wassergebundener Decke“ auch Rasengittersteine oder wasserdurchlässige Befestigungen.

### **3.2.6 Anpassung von textlicher Festsetzung § 8.7**

Gemäß rechtswirksamen Bebauungsplan lautet die textliche Festsetzung wie folgt:

„Pflanzmaßnahme P 2:

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den Grundstücken festgesetzten Pflanzstreifen sind wie folgt zu bepflanzen:

- Mind. 3-reihige Strauch-Baumpflanzung
- Pflanzabstand ca. 1,50 m, Reihenabstand ca. 1,50 m
- Anlage der Pflanzreihen erfolgt versetzt
- Gehölzqualitäten: Verpflanzte Sträucher mit Ballen, 4 Triebe, 60-100 cm Höhe (vStr mB, 4 Tr. 60-100).

Für sämtliche Pflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden“.

Mit der hier vorliegenden 1. Änderung soll folgende Fassung gelten:

„Pflanzmaßnahme P 2:

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den Grundstücken festgesetzten Pflanzstreifen sind wie folgt zu bepflanzen:

- 2- bis 3-reihige Strauch-Baumpflanzung
- Pflanzabstand ca. 1,50 m, Reihenabstand ca. 1,50 m
- Anlage der Pflanzreihen erfolgt versetzt

Für sämtliche Pflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden“.

Die grundstücksbezogenen Pflanzungen dienen primär der Durchgrünung des Baugebietes. Die Begründung zum Ursprungsplan führt dazu aus:

*„Ziel der Planung ist ein durchgrüntes Baugebiet. ... Ein maßgeblicher Baustein für die Gestaltung öffentlicher Freiflächen sind dabei Spielplätze, die an geeigneten Stellen im Geltungsbereich angeordnet werden und damit zu einer Attraktivitätssteigerung des Plangebietes insb. für junge Familien führen. Neben schmalen, unmittelbar grundstücksbezogenen Pflanzungen (P2), wird eine private Grünfläche mit umfangreichen Pflanzvorgaben im mittleren westlichen Teil vorgesehen (P1)“.*

Während die Pflanzung P1 im Umweltbericht zum Ursprungsplan mit Wertfaktor 3 angesetzt wurde und damit einen erheblichen Teil zur Kompensation beiträgt, wurden die grundstück-internen Pflanzreifen P2 lediglich mit Wertfaktor 2 angesetzt. Damit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass sich diese Pflanzungen aufgrund ihrer Breite von lediglich 5 – 6 m und der umgebenden Nutzung nur eingeschränkt entwickeln werden. Dies im Blick habend hält die Gemeinde die Pflanzanforderungen des Ursprungsplans für überzogen und reduziert diese mit der 1. Änderung – ohne dass das grundsätzliche Planungsziel einer Durchgrünung aufgegeben wird. Auch mit den reduzierten Anforderungen kann eine Pflanzqualität analog Wertfaktor 2 erreicht werden. Bilanziell-kompensatorisch ändert sich nichts.

### 3.3 Kompensation / Gebietsinterner Grünflächenausgleich

Die vorliegenden Änderungsfestsetzungen schaffen an mehreren Stellen Eingriffe in den Naturhaushalt, zuvorderst zu Lasten von vormalig festgesetzten Abstandsgrünflächen. Im Einzelnen:

Teilfläche Süd: Schaffung zusätzlicher Versiegelungsoption auf 1.000 m <sup>2</sup>	= Verlust von 1.000 m <sup>2</sup> unversiegelter Baugebietsfläche
Teilfläche Nord: Schaffung Parkplatzfläche im Bereich der Wendeschleife + Erweiterung Baugebiet MI	= Verlust von 830 m <sup>2</sup> Abstandsgrün.
Teilfläche West: Schaffung Parkplatzfläche nördlich des „Parks“	= Verlust von 200 m <sup>2</sup> Abstandsgrün.

Zusammenfassend gehen ca. 1.930 m<sup>2</sup> Fläche verloren, die gemäß Städtetagsmodell mit Wertstufe 1 zu bewerten sind. Hierfür wird folgender gebietsinterner Ausgleich geschaffen:

Teilfläche Süd: Sicherung von Öff. Grünfläche zu Lasten von Flächen nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB (Reduzierung Feuerlöschteich):	ca. 270 m <sup>2</sup>
Teilfläche West: Schaffung von Grünfläche zu Lasten Baugebiet MI; ca. 1.300 m <sup>2</sup> abzgl. Weg am Westrand, anrechenbar:	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
Teilfläche Ost: Ergänzung Waldfläche auf Ca. 120 m <sup>2</sup> . Die Fläche wird dreifach gewertet, um der Wertigkeit Wald im Abgleich zur vormaligen Festsetzung Fahrweg / MI:	ca. 360 m <sup>2</sup>

Zusammenfassend kann damit auf 1.630 m<sup>2</sup> eine Aufwertung erzielt werden. Rechnerisch-bilanziell fehlen damit im Abgleich zum Eingriff 300 m<sup>2</sup>. Diese Diskrepanz hält die Gemeinde Wesendorf im Gesamtkontext der Planung für den insgesamt fast 30 ha großen Geltungsbereich für vernachlässigbar. Die Gemeinde erkennt keine verbleibenden, nachhaltigen Umweltauswirkungen, aufgrund derer zwingend ein vollständiger rechnerischer Ausgleich erfolgen müsste.

## **4 Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die übergeordneten Planungsvorgaben, sei es der Flächennutzungsplan oder die Raumordnung und Landesplanung, werden mit der hier vorliegenden 1. Änderung nicht tangiert.

Gemäß Aussage der Unteren Raumordnungsbehörde in einem Abstimmungstermin am 25.10.2019 gilt, dass der Großraumverband die Planungsziele grundsätzlich mitträgt, da es Zielsetzung der Raumordnung ist, für das Areal eine standortangemessene und wirtschaftlich langfristig tragfähige Nachnutzung / Konversion zu sichern. Der Standort ist - anders als andere „wilde Siedlungen“ - räumlich und infrastrukturell-verkehrlich an den Hauptort Wesendorf angebunden. Dies gilt auch weiterhin.

In der Begründung des Ursprungsplans wurde auf weitere raumordnerische Belange ausführlich eingegangen. Hierauf wird verwiesen.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesendorf bleibt bestehen, § 8 (2). Hierzu bedarf es an dieser Stelle erkennbar keiner weiteren Ausführungen.

### **4.1 Belange benachbarter Gemeinden**

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren, vorbehaltlich der Ergebnisse der nachbarkommunalen Abstimmung, nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

### **4.2 Planerische Rahmenbedingungen**

Im Zuge des Ursprungsplans Wesendorf Residenz wurden eine Vielzahl von Belangen angesprochen, die - soweit sie hier nicht revidiert werden - allesamt weiter Gültigkeit haben. Unter Bezug auf die hier vorliegenden Änderungsinhalte bedürfen folgende Belange einer vertiefenden Betrachtung.

#### **4.2.1 Belange der Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt in Richtung bzw. aus Richtung Osten. Dort gelangt man über die Gemeindestraße Zum Hammersteinpark zur Einmündung in die Gifhorner Straße, K 7, und von dort nach Norden Ri. Wesendorf und nach Süden zur B 4.

Die Verbindungen aus dem Plangebiet in Richtung Lange Straße wurden – bis auf die bestehenden Hauptzufahrt im Osten – gekappt. In der Folge erlangt die Verbindung via Möldersstraße Richtung B 4 einen derart umwegigen Charakter, dass die Inanspruchnahme für Ziel- / Quellverkehr des Plangebietes nicht länger attraktiv ist. Das seinerzeitige Verkehrsgutachten berücksichtigte dies. Unterstützt wird die Verkehrsführung noch durch eine westlich des Plangebietes, im Übergang Lange Straße / Möldersstraße vorgesehene Fahrbahnverengung. Eine Durchgängigkeit, etwa für den Linienbus, aber auch insbesondere für die westlichen Anlieger (Stollbrockring) bleibt gegeben. Dennoch stellt die künftige Verengung ein Hindernis dar, dass für den planbedingten Verkehr die Anbindung nach Westen unattraktiver macht.

Die geschilderte Verkehrslenkung berücksichtigte die Bedenken der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Wolfenbüttel. Hierzu erfolgte eine Vorabstimmung mit der Landes-

behörde. Mit dem Vorgehen können die Belange der klassifizierten Straßen im Umfeld Berücksichtigung finden ebenso wie die Belange der Anlieger Stollbrockring, für die sich die Verkehrsführung im Grundsatz nicht ändert. Die verkehrstechnische Untersuchung wurde gemäß der geänderten Verkehrsführung bereits im Zuge des Ursprungsplans (zur seinerzeitigen erneuten Auslegung) überarbeitet und wies nach, dass der Knotenpunkt Zum Hammersteinpark / Gifhorner Straße auch unter Berücksichtigung der Aufnahme der Gesamtverkehrsmengen hinreichend leistungsfähig ist: Qualitätsstufe „B“ gemäß HBS<sup>2</sup>; in der Spitzenstunde immer noch „D“.

Diese grundsätzliche Verkehrsführung gemäß des Ursprungsplans wird beibehalten.

Mit der Option der Führung des Linienbusses durch die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ändert sich verkehrlich nichts insofern, dass dieser auch bisher schon via Lange Straße Richtung Westen, B 4, fuhr.

Allerdings erfolgen für die südwestlichen Mischgebietsgrundstücke nunmehr wieder direkte Anbindungen an die Lange Straße, vgl. geänderter § 8.1 der textlichen Festsetzungen, nachdem die Lange Straße nunmehr öffentlich gewidmet ist. Betroffen sind davon max. acht Grundstücke, vgl. Planunterlage mit Grundstücksaufteilung. Die aus diesen acht Grundstücken resultierenden Quellverkehrsmengen stellen die grundsätzlichen Verkehrsabläufe nicht in Frage. Zwar liegen die Grundstücke mit ihrer Anbindung an die Lange Straße so, dass die Verbindung Richtung B 4 einen Attraktivitätszuwachs erfährt, dennoch ist je nach Zielverkehrsrichtung eine Aufteilung der Verkehre Richtung Westen und Osten zu erwarten. Dies in Verbindung mit der geringen Anzahl der betroffenen Grundstücke lässt, unabhängig von der noch nicht feststehenden Bebauungsdichte auf den Grundstücken und der daraus resultierenden Anzahl an Wohneinheiten, erkennen, dass die geringe potentielle Mehrbelastung an der Einmündung Möldersstraße / B 4 keine verkehrlichen Auswirkungen haben wird.

Hinweis: Das weitere Konzept der internen Erschließung wird vom vorliegenden Änderungsverfahren nicht berührt.

#### **4.2.2 Belange des Bodenschutzes**

Die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Gifhorn, hat im Zuge des Ursprungsverfahrens deutlich gemacht, dass sie aufgrund der bekannten Nutzungshistorie der Fläche als militärische Liegenschaft Baumaßnahmen nur unter vorheriger fachlicher Begutachtung und Beschreibung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zustimmen wird.

Der Begründung des Vorgänger-Bebauungsplans Campus war dazu bereits zu entnehmen: *„In Bezug auf weitere Verdachtspunkte zu Schadstoffen sind keine konkreten Hinweise eingegangen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Belastungen z.B. durch alte Heizungsanlagen und den dazugehörigen Tanks bestehen. Sollte sich im Zuge der Realisierung ein Altlastenverdacht ergeben, sind geeignete Maßnahmen einzuleiten. Im Jahr 2007 wurde das Flurstück 13/39 (ehemalige Jägerstuben) durch die Firma SONTEC sondiert. Diese kam zu folgendem Ergebnis: "Die Gesamtgröße des Flurstücks beträgt 8.492 m<sup>2</sup>. Davon konnten 702 m<sup>2</sup> (Jägerstuben) nicht untersucht werden. Computergestützt sondiert und punktuell beräumt wurden 3.666,10 m<sup>2</sup>. Die übrigen 4.123,90 m<sup>2</sup> wurden konventionell per Hand sondiert und beräumt“.*

<sup>2</sup> Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2015, FGSV. Dabei sind 6 Qualitätsstufen vorgesehen, A bis F, wobei A eine nahezu ungehinderten Verkehrsfluss bedeutet, F eine Überlastung des Knotenpunktes.

Um den Belangen des Bodenschutzes bzw. hier gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden gilt. Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung im Zuge von Tiefbaumaßnahmen ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein. Weitere Maßnahmen (wie Felduntersuchungen, Bodengutachten, Gefährdungsanalyse, Entsorgung) und damit einhergehender zeitlicher Verzug können die Folge sein. Hierauf weist der Bebauungsplan als Allg. Hinweis III hin.

Von einer etwaigen Tiefbaumaßnahmen vorhergehenden geologischen Felduntersuchung wurde im Rahmen der Bauleitplanung abgesehen, da die Gemeinde weitere punktuelle, sich an den konkreten Baumaßnahmen orientierende Bewertungen für zielführender erachtete. Dafür regelte § 5 textlichen Festsetzungen die Oberflächenwasserversickerung. Die in der Entwurfsfassung vom 23.02.2021 enthaltene Option einer Ableitung in den Regenwasserkanal wurde gestrichen. Stattdessen wurde ergänzend eine Regelung aufgenommen, mit der sichergestellt werden kann, dass das versickernde Regenwasser keine verunreinigten Bodenschichten durchfließt. Deren Vorkommen kann angesichts der Vornutzung des Areals nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist ein Bodenaustausch durchzuführen und zwar in den „von versickerndem Wasser betroffenen Bereichen“. D.h. unter Umständen bedarf es eines Bodenaustauschs nicht nur unterhalb der Versickerungsanlage, sondern ggf. in seitlichen Randbereichen.

Zwischenzeitlich ist anzuführen, dass für das Gesamtareal eine Untersuchung vorliegt, die sich auf die potentiell kontaminierten Bereiche bezog und selbst dort keinerlei Befunde hervorbrachte. Diese Untersuchung ist in Anlage 1, 2 angefügt (ohne weitere Anlagen und Anhang). Darüber hinaus liegen weitere punktuelle Einzeluntersuchungen vor, bei denen betreffs der grundstücksbezogenen Anforderungen an Bohrungen und Analytik mit der Unteren Bodenbehörde beim Landkreis Gifhorn eine Übereinstimmung erzielt worden war. Auch diese brachten kein negatives Ergebnis, so dass die Gemeinde bei plausibler Bewertung potentieller Gefahren zu der Abwägung gelangt, dass weitere Untersuchungen nicht gerechtfertigt werden können.

#### **4.2.3 Belange des Immissionsschutzes**

Zum Ursprungsplan lag die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“ von BMH, Garbsen, Stand Endfassung Juli 2021, vor. Relevant sind vornehmlich die gewerblichen Immissionen. Hinsichtlich der von den vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen ausgehenden Immissionen stellte der Gutachter fest, dass die für Mischgebiete maßgeblichen Beurteilungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Wie zu erwarten ergaben sich im Südosten des Geltungsbereichs Überschreitungen um bis zu 5 dB(A).

Anders als bei Verkehrslärm, bei dem durch Maßnahmen zum passiven Schallschutz Abhilfe geleistet werden kann, ist dies bei gewerblichen Immissionen nicht ohne weiteres möglich. Der Gutachter diskutierte diese Option in Abschnitt 6.2.1 seines Gutachtens zwar an und stellt sog. Lärmpegelbereiche als Voraussetzung zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (gemäß DIN 4109) dar. Die Gemeinde Wesendorf entschied sich damals jedoch mit dem Ziel größtmöglicher Rechtssicherheit dafür, von dieser Option keinen Gebrauch zu machen.

Um den Anforderungen an den Lärmschutz gerecht zu werden, setzte der Bebauungsplan daher folgende Maßnahmen innerhalb des nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB definierten Bereichs, in dem die nächtlichen Werte von 45 dB(A) überschritten werden, fest:

- Es ist eine Grundrissanordnung zu wählen, nach der schutzbedürftige Räume, hier Schlafzimmer und Kinderzimmer, abgewandt von den Emissionsquellen angeordnet werden, d.h. keine Ausrichtung nach Osten / Südosten.
- Darüber hinaus sind Fenster in Richtung Osten und Süden als nicht öffnende Fenster vorzusehen.
- Schutzbedürftige Balkone, Loggien, Dachterrassen dürfen nur abgewandt von den Emissionsquellen errichtet werden, d.h. keine Ausrichtung nach Osten / Südosten. Bei einer abweichenden Anordnung sind schutzbedürftige Balkone, Loggien, Dachterrassen durch geeignete Abschirmmaßnahmen (z.B. Erhöhung der Brüstung, Verglasung o.ä.) abzuschirmen.

Mit diesen Vorkehrungen konnten die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, hier insbesondere das nächtliche Ruhebedürfnis, gewahrt werden. Ergänzend und klarstellend sei darauf verwiesen, dass der Gutachter damals etwaige abschirmende Hindernisse innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete nicht mildernd berücksichtigt hat und allgemein von „Vollausnutzung“ der Gewerbeflächen im Sinne eines „worst-case“-Ansatzes ausgegangen ist. Es darf also davon ausgegangen werden, dass sich die tatsächliche örtliche Situation lärmtechnisch besser darstellt als die Berechnung es abbildet.

Wichtig war damals: Die Planung sicherte nicht nur hinreichenden Immissionsschutz im Geltungsbereich, sondern lässt der Gemeinde den gewünschten gewerblichen Entwicklungsspielraum.

Zur erneuten öffentlichen Auslegung wurden dann Aktualisierungen / Plananpassungen vorgenommen: Für den Gewerbelärm wurde weiterhin die nächtliche 45 dB(A)-Isophone als Grenzlinie für weitreichende Maßnahmen angesetzt. Für die zusammenfassende Betrachtung von Gewerbe- und Verkehrslärm wurde eine weitere 45 dB(A)-Isophone eingeführt, für die die Vorgabe nicht öffnender Fenster entfällt. Die Änderungen wurden in den überarbeiteten Planentwurf zur erneuten Auslegung und dann auch in die Endfassung übernommen.

Darüber hinaus hatte die Gemeinde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger entschieden, entlang der Südostkante des Plangebietes ergänzend zum ohnehin enthaltenen passiven Schallschutz auch aktiven Schallschutz vorzusehen, indem entlang der den gewerblichen Immissionen sowie den verkehrlichen Immissionen der Lange Straße besonders ausgesetzten Bereichen des Plangebietes eine 6 m hohe Wall-Wand-Kombination errichtet wird. Der Lärmschutz kann auch durch das dort zulässige Gebäude (vgl. MI\*) erzielt werden kann.

Die hier beschriebene Grundkonzeption des Lärmschutzes bleibt bestehen. Jedoch nimmt die Gemeinde Wesendorf folgende Neubewertung der Situation vor:

- Die Grundrissanordnung als Grundanforderung an schutzbedürftige Räume innerhalb der betroffenen Isolinie Summarischer Lärm muss im Sinne der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse bestehen bleiben. Die Regelung wird jedoch um eine Ausnahme ergänzt, die sich sinngemäß schon in 6.1 der textlichen Festsetzungen findet: Wenn vorgelagerte Gebäude eine wesentliche Pegelminderung erwirken und dies nachgewiesen werden kann, spricht nichts gegen eine anderweitige Grundrissgestaltung. Damit soll Bauwilligen eine bessere Gestaltungsfreiheit offeriert werden.
- Der Verzicht auf die Regelung zu Freisitzen etc. begründet sich darin, dass jedes Grundstück die Möglichkeit offeriert, dass die Bauwilligen ihre jeweiligen Freisitze lärmtechnisch günstig exponieren können und zwar nach Richtung Westen, was eine attraktive Lage darstellt. Das genügt aus Sicht der Gemeinde Wesendorf, um den Schutzanforderungen für derlei Nutzungen zu entsprechen. Sollten Bauwillige eine anderweitige Ausrichtung wählen, können sie im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe Schutzmaßnahmen ergreifen – sofern sie es für nötig erachten. Von verbindlichen Vorgaben möchte die Gemeinde Wesendorf künftig absehen. Stattdessen wird mittels ergänztem

Allg. Hinweis IV auf diese Rahmenbedingung hingewiesen: Neben dem Militärischen Flugbetrieb weist der Allg. Hinweis IV künftig auf Folgendes hin: „Innerhalb der festgesetzten Abgrenzungen für Vorkehrungen zum Lärmschutz, hier: Isolinie Summarischer Lärm, wird empfohlen schutzbedürftige Balkone, Loggien, Dachterrassen abgewandt von den Emissionsquellen, sprich vornehmlich nach Westen orientiert, zu errichten“.

- Der Verzicht auf die Vorgabe nicht öffentlicher Fenster begründet sich darin, dass es aus Sicht der Gemeinde Wesendorf ausreicht, die vorgenannten Grundrissanforderungen für schutzbedürftige Räume vorzusehen, dass darüber hinaus aber die Option bestehen muss, Fenster in ruhigen Zeiten auch zu öffnen. Es besteht kein plausibler Grund dafür, Fenster dauerhaft geschlossen zu halten bzw. nicht öffentlicher zu konstruieren. Es genügt, wenn der / die Betroffene das Fenster jederzeit zum Zwecke der Schallminderung, sprich zum Selbstschutz, schließen kann. Damit werde aus Sicht der Gemeinde sowohl die Interessen der künftigen Bewohner wie auch die Belange des immissionsverursachenden Gewerbes hinreichend gewürdigt. Die Isolinie Gewerbelärm kann somit gestrichen werden. Der allg. Hinweis IV wird dazu entsprechend ergänzt.

#### **4.2.4 Belange der Gefahrenabwehr, hier Waldbrand**

Belange der Gefahrenabwehr waren seitens des Ursprungsplans in Richtung des verbleibenden Waldrandes, vornehmlich im Norden, zu berücksichtigen. Nach Abwägung der Standortvorteile und der sich daraus ergebenden Unterschreitung der Abstandsvorgaben des RROP hat die Gemeinde Wesendorf die Belange der Gefahrenabwehr durch Festsetzung der Nutzungen in der Übergangszone wie folgt gewährleistet:

- Waldrand.
- 15 m Wundstreifen als extensive Rasenfläche bzw. Hochstaudenflur, öffentlich (nicht Bestandteil der Grundstücke), kein Gehölzaufwuchs, keine baulichen Anlagen. Notbefahrbarkeit, abschnittsweise reguläre Fahrerschließung.
- Beginn Baugebiet: mind. 15 m Gartenzone zur freien Gestaltung, nur Einzelgehölze, Nebenanlagen beschränkt zulässig.
- Beginn der Bebauung / Baugrenze.

Diese Grundkonzeption bleibt auch mit der 1. Änderung im Grundsatz erhalten, lediglich der im 2. Punkt genannte Notweg entlang des Waldrandes wird mangels Erfordernis gestrichen. Hierzu sei angemerkt, dass entlang der Nordkante des Geltungsbereichs bereits ein Weg verläuft (der auch bereits im Campus-B-Plan festgesetzt / gesichert wurde), siehe folgende Abbildung. Dieser ca. 30 bis 60 m innerhalb der Waldfläche befindliche hinreichend befestigte Forstweg erlaubt einen Löschangriff, siehe folgende Abbildung 2. Hier liegt das Gelände höher und die Bodenverhältnisse sind daher besser als am unmittelbaren Waldrand, wo die Anlage eines Weges mit Bezug auf Relief und Untergrund höchst aufwendig wäre.

Für den Übergangsbereich zwischen Mischgebiet und Wald im Norden des Geltungsbereichs sind im Einzelnen zudem folgende Rahmenbedingungen anzuführen:

1. Bei dem Waldbestand handelt es sich nicht um einen geschlossenen Forst, sondern um einen aufgelockerten, durch eine Vielzahl von nicht-baumbestandenen Inseln geprägten Bereich.

2. Aus dem Baugebiet heraus bestehen an zwei Stellen Möglichkeiten des unmittelbaren Zugriffs auf den Waldrand für die Feuerwehr, im Westen und Osten des Abstandsgrüns, jeweils von den dort festgesetzten öffentlichen Ringerschließungen. Die beiden Anschlusspunkte liegen ca. 250 m auseinander. Ausgehend hiervon besteht für Einsatzkräfte die Möglichkeit, an den Waldrand heranzurücken.

3. Der unmittelbare Waldrand erlaubt einen fußläufigen Löschangriff. Der Baumbestand, siehe oben, ist recht licht ausgeprägt und ragt nur abschnittsweise direkt bis an die festgesetzte Abstandsgrünfläche heran.

**Abbildung 2: Ausschnitt B-Plan Campus mit Notweg an der Nordkante**



Demgemäß betrachtet die Gemeinde Wesendorf den in § 8.1 der TF formulierten Alternativfall als gegeben an: Der bereits vorhandene Weg innerhalb der Waldfläche bietet nicht nur bessere Voraussetzungen für einen Löschangriff als ein ggf. neu anzulegender Weg an der Südkante des Waldes. Die Realisierung eines Weges innerhalb der Abstandsgrünfläche ist örtlich nur mit unvertretbar hohem Aufwand möglich. Zudem besteht die Möglichkeit eines Löschangriffs von Südwesten und Südosten über bestehende Wege aus dem Plangebiet heraus. Von der Anlage eines Weges innerhalb des Abstandsgrüns kann daher abgesehen werden.

Voraussetzung ist: Es geht nicht nur um eine Tragfähigkeit des Weges von 10 Tonnen Achslast, und der ausreichenden Breite zum durchfahren, sondern auch um seitlichen Platz um das Fahrzeug herum um aus dem Fahrzeug die benötigten Löschgeräte zu entnehmen und einen Einsatzaufbau zu ermöglichen. Ebenso ist die lichte Höhe zu beachten, die dann auch dauerhaft vorhanden sein muss. Es ist je 3,50 m Breite und lichter Höhe auszugehen, die dauerhaft sichergestellt sein müssen. Ausweislich der Festsetzung des Campus-Bebauungsplans ist die Breite gegeben – hinsichtlich der Höhe muss der Eigentümer, der der gleich ist wie im Plangebiet, hier Sorge tragen. Es gelten hier, da bebauungsplanlastig, die Anforderungen der NBauO, der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr sowie die Kennzeichnung mit Hinweisschildern nach DIN 4066. Je nach Nutzungs- und Eigentümerrecht, sind ggf. Halteverbotskennzeichnungen und Sperrvorrichtungen erforderlich.

Zur Zulässigkeit baulicher Nebenanlagen im Abstandsgrün gilt: Im Sinne der Gefahrenabwehr wurden gemäß § 8.1 der TF bauliche Anlagen jedweder Art im Abstandsgrün nicht zugelassen. Aus Sicht der Gemeinde Wesendorf können hiervon jedoch Ausnahmen zugelassen werden, solange a) die Grundfläche etwaiger Nebenanlagen nicht mit der Zweckbestimmung „Grünfläche“ in Konflikt steht (max. eine Nebenanlage pro Grundstück, max. 10 m<sup>2</sup> o.ä.) und b) für den Fall einer Nebenanlage in der Grünfläche ein Mindestabstand von 15 m zur baulichen Hauptanlage (vgl. nicht überbaubare Fläche des MI) eingehalten wird, um Brandüberschlag zu verhindern.

## Teil B:

### **5 Abwägung und Beschlussfassung**

#### Abwägung:

-

#### Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“, 1. Änderung, in Wesendorf mit örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Gemeinde Wesendorf beschlossen.

Wesendorf,

L. S.

Der Bürgermeister

---

H&P, Laatzen, Mai 2024