



**Gemeinde Wesendorf
Landkreis Gifhorn**

**Bebauungsplan
„Mischgebiet Hammersteinpark“**

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:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS **Seite**

<u>Teil A:</u>	3
1 Rechtsgrundlagen	3
2 Einleitung	3
2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	4
2.2 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches / ehem. Planungsziele	5
3 Die Planänderungen im Einzelnen und ihre Auswirkungen	6
3.1 Änderungen der Planzeichnung	6
3.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen	7
4 Auswirkungen der Planung / Kompensation	8
5 Übergeordnete Planungsvorgaben	11
5.1 Belange der Raumordnung	11
5.2 Belange benachbarter Gemeinden	11
<u>Teil B:</u>	12
6 Abwägung und Beschlussfassung	12

Abbildungsverzeichnis **Seite**

Abbildung 1: Übersicht Lage des Plangebietes (Plangebiet markiert).....	5
Abbildung 2: Planausschnitt Wesendorf Residenz, 1. Änderung (Entwurf) – ohne Maßstab..	6
Abbildung 3: Ausschnitt Begründung Ursprungsplan.....	9
Abbildung 4: Kompensationsfläche Zahresen (Quelle: Anlage 2 der Begründung zum Ursprungsplan).....	10

Anlagen

-

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 „Mischgebiet Hammersteinpark“ stammt aus dem Jahre 2017. Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete fest und sichert die dazwischen liegenden Gehölzstrukturen als zu erhaltend.

Wichtig ist festzuhalten, dass etwa die südliche Hälfte, südlich der Braunschweiger Straße, des Bebauungsplans durch den am 20.11.2021 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“ aufgehoben wurde.

Die hier vorliegende 1. Änderung umfasst in der beplanten Teilfläche den östlichen Teil des verbleibenden Geltungsbereichs mit einer Fläche von knapp 0,4 ha, sprich ca. 15% des verbleibenden Geltungsbereichs.

Anlass der Planung ist die zwischenzeitlich erfolgte Parzellierung der Grundstücke, infolgedessen eine in Teilen eine inhaltliche Neuordnung von Teilflächen geboten erschien. Die Anpassungen hält die Gemeinde Wesendorf für verhältnismäßig, sprich für städtebaulich begründbar und im Kontext der Grundkonzeption des Ursprungsplans stehend.

Inhaltlich umfasst die Anpassung eine Reduzierung der Fläche zum Gehölzerhalt, sprich eine Optimierung der Ausnutzbarkeit der Fläche. Dabei bleiben Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert, jedoch wird die festgesetzte Grünfläche zu Gunsten des Baugebietes MI reduziert. Weiterhin werden ergänzende Festsetzungen mit Detailregelungen in Hinblick auf Nebennutzungen getroffen.

Parallel zu der hier vorliegenden Planänderung erfolgt auch eine Anpassung des Bebauungsplans „Wesendorf Residenz“, ebenfalls mit der Zielsetzung, eine praxisgerechte Fort-

schreibung vorzunehmen, resultierend aus einem Fortschritt von Erschließungs- und Bauplanung. Beide Änderungsverfahren sind inhaltlich aufeinander abgestimmt.

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

2.1 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 seinerzeitigen Bebauungsplanaufstellung zu Grunde lag, erkennbar bei. Die Anpassungen umfassen nur einen kleinen Teil des Geltungsbereichs und berücksichtigen weiterhin die inhaltlichen Strukturen des Ursprungsplans, sprich sind ohne Auswirkungen auf das Interessengeflecht des Plans.

Mit der Planänderung einher gehen allerdings Eingriffe in Natur und Landschaft, die zu kompensieren sind – hierzu erfolgen im Zuge der vorliegenden Planänderung entsprechende Aussagen. Auch dies berührt jedoch nicht die Grundzüge der Planung, da nur ein untergeordneter Teil der Grünfläche auf dem Grundstück selbst und ein vernachlässigbarer Teil bezogen auf den gesamten Geltungsbereich verloren geht

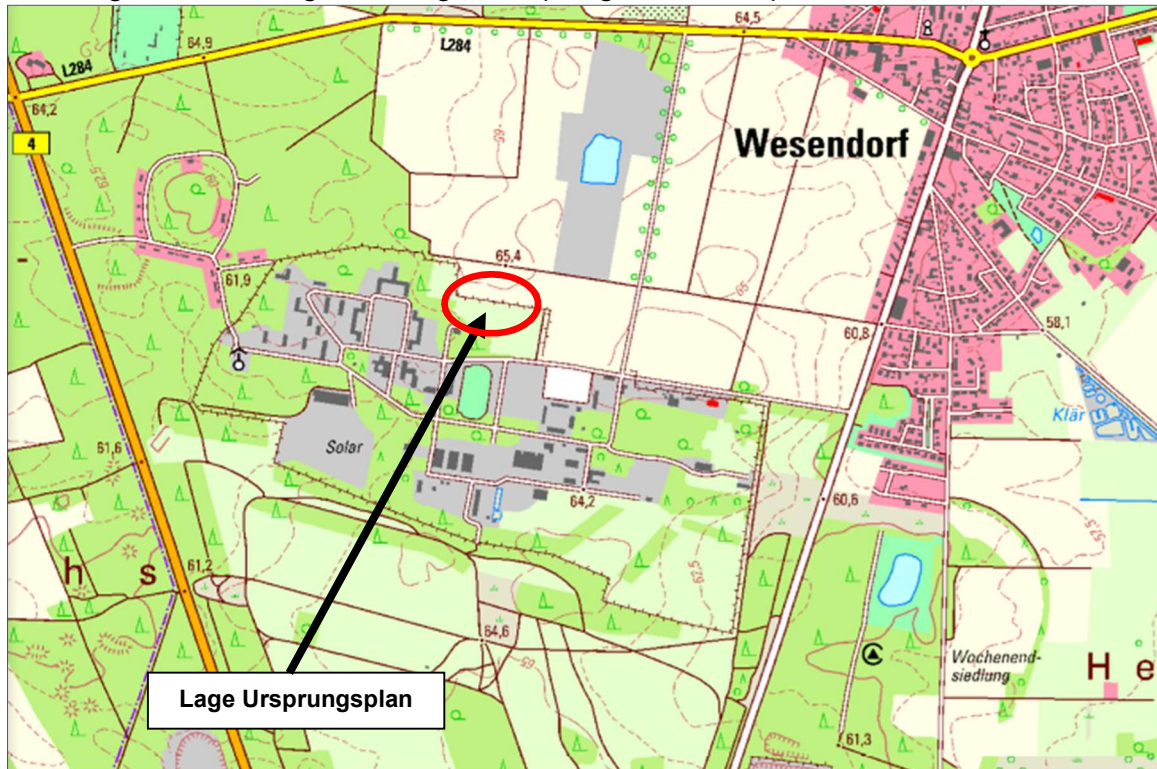
Insgesamt ist erkennbar, dass das Instrument des § 13 BauGB hier angewendet werden kann.

2.2 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches / ehem. Planungsziele

Der Planbereich liegt im Südwesten der bebauten Ortslage von Wesendorf, innerhalb der ehemaligen Konversionsflächen des aufgegebenen Bundeswehrstandortes. Die Planungfläche stellt eine räumliche Ergänzung der Konversionsnutzung des Areals „Wesendorf Residenz“ dar. Ergänzend hierzu, stellt sich die Hauptnutzung der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft durch das Gewerbegebiet Hammerstein Park dar. So befinden sich hauptsächlich südlich des Planbereiches entsprechende gewerbliche Nutzungsarten. Im Geltungsbereich sollte, mit der geplanten Nutzung, ein Mischgebiet planungsrechtlich abgesichert werden.

Der Großteil des Plangeltungsbereichs war vormals als Ausgleichsfläche festgesetzt, auf der Wald angepflanzt werden sollte. Diese wird nun in die Festsetzung als Baufläche, Straßenverkehrsfläche und private Grünfläche mit einbezogen. Daher wurde für diese Fläche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Waldumwandlung durchgeführt. Der Waldausgleich erfolgte auf einer externen Fläche. Diese wurde über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert.

Abbildung 1: Übersicht Lage des Plangebietes (Plangebiet markiert)¹



Richtung Westen verläuft in ca. 1.000 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 Gifhorer Straße nach ca. 2 km erreicht.

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

3 Die Planänderungen im Einzelnen und ihre Auswirkungen

3.1 Änderungen der Planzeichnung

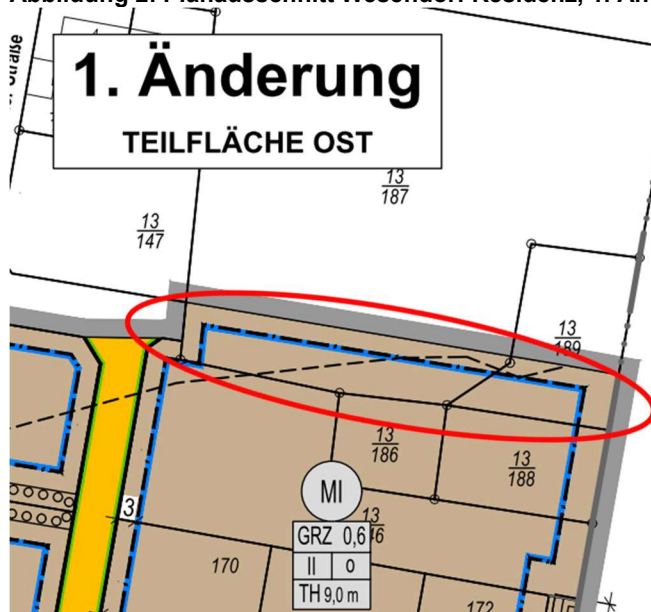
Der Ursprungsplan Mischgebiet Hammersteinpark setzt im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs Mischgebiet mit zulässiger Zweigeschossigkeit bei offener Bauweise fest. Zugleich werden am West- und Südrand bestehende Gehölzstrukturen als zu erhaltend festgesetzt ergänzt durch eine Maßnahme zur Gehölzanpflanzung auf der einzigen noch verbleibenden Freifläche außerhalb der Baugrenzen.

Die hier gegenständliche Anpassung der Baugrenzen umfasst den südöstlichen Randbereich sowie die westliche Kante des Grundstücks. In diesen Bereichen, sowohl an der Westkante als auch in der Südostecke, existiert tatsächlich in der Örtlichkeit kein erhaltenswerter Baumbestand, weder unter dem Blickwinkel des Ortsbildes, noch unter dem Blickwinkel des Naturschutzes.

Die Bestandsfestsetzungen enthalten eine standortangemessene Ausnutzung, siehe oben, die auch unverändert bleiben soll. Jedoch lassen die Grünfestsetzungen auf dem Grundstück demgegenüber kaum Möglichkeiten erkennen, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen o.ä. unterzubringen. Die hier vorliegende 1. Änderung hat daher zum Ziel, dort, wo es unter landschaftsökologischen Aspekten vertretbar ist, eine Ausweitung der möglichen Nutzflächen vorzunehmen – zu Lasten der festgesetzten Grünabgrenzungen, jedoch tatsächlich gemäß der örtlichen Verhältnisse ohne nachhaltige landschaftsökologische Auswirkungen. Es erfolgt daher eine Reduzierung der Flächen zum Gehölzerhalt an der Nordwestkante sowie in der Südostecke.

Es sei darauf hingewiesen, dass der südliche Streifen des hier gegenständlichen Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wesendorf Residenz“ liegt, der parallel ebenfalls erstmalig geändert wird, siehe folgende Abbildung, innerhalb der roten Markierung. Auch hier gilt eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,6, so dass die Anrechnung gemäß § 19 BauNVO bzw. die Ermittlung der zulässigen Versiegelung problemlos erfolgen kann.

Abbildung 2: Planausschnitt Wesendorf Residenz, 1. Änderung (Entwurf) – ohne Maßstab



In der Südostecke erfolgt eine Verlängerung des dort bereits fingerartigen Süden festgesetzten Baufensters um ca. 15 m. Im Westen wird eine Fläche für Stellplätze / Garagen bzw. Carports festgesetzt, um dort an der Hauptzuwegung entsprechende Möglichkeiten zu eröffnen. Dabei bedarf es mit Blick auf das Bauordnungsrecht u.U. nachbarschaftlicher Zustimmung². Die konkrete Ausgestaltung der Fläche nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB wird textlich geregelt, siehe folgender Abschnitt.

3.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen

Die bestehenden textlichen Festsetzungen bleiben im Grundsatz unverändert. Es erfolgen wenige Anpassungen, zum einen in Bezug auf die Ausgestaltung der Flächen zum Gehölzerhalt, zum anderen, siehe oben, in Bezug auf die Fläche nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB, zum dritten in Bezug auf die erforderliche Kompensation.

Stellplatzfläche

Es wird eine neue Nr. 1.4 zu den textlichen Festsetzungen hinzugefügt:

„Die festgesetzte Fläche nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB dient der Unterbringung von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen inkl. deren Zuwegungen zu Gunsten des innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung gelegenen Mischgebietes. Die bauordnungsrechtlich zulässige Höhe für Garagen und Nebenanlagen darf auf einem untergeordneten Teil der festgesetzten Fläche (max. 50 m²) bis zu einer Höhe (Oberkante) von 4,75 m überschritten werden. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der öff. Verkehrsfläche der Friedrichshafener Straße vor der Grundstückszufahrt“.

Auf einer räumlich klar abgegrenzten Fläche werden damit die Voraussetzungen für bauliche Anlagen nach §§ 12, 14 BauNVO geschaffen, die eindeutig dem betroffenen Mischgebiet dienen. Die Höhenausdehnung ist bauordnungsrechtlich auf 3 m reglementiert – dazu bedarf es keiner Regelung. Für einen untergeordneten Teil soll eine Möglichkeit eröffnet werden, bei Bedarf auch höhere Fahrzeuge (Wohnmobile o.ä.) unterzustellen, daher wird hierfür eine max. Höhe von 4,75 m festgelegt. Es sei eindeutig betont, dass die Regelung der nachbarschaftlichen Zustimmung bedarf – ebenso wie die etwaige Ausnutzung der abgegrenzten Flächen entlang der ganzen Länge auf der Grenze.

Fläche zum Gehölzerhalt

Nr. 5 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt, nunmehr als 5.1:

„Soweit mit den Belangen der Baumerhaltung vereinbar, ist eine parkartige Gestaltung der Freiflächen innerhalb der Gehölzbestände zulässig. Dazu gehört auch die Anlage von Teichflächen auf max. 10% der Fläche nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB i.V.m. ergänzenden gestaltenden Elementen“.

Hintergrund ist, dass die immer noch vergleichsweise großen Grünflächen in unmittelbarem räumlichen Kontext zur Bebauung, diese von zwei Seiten einrahmend und von Süden unmittelbar bis an das Baufeld heranrückend, eine unverhältnismäßige Beschränkung der Grundstücksausnutzung darstellen. Unter den formulierten Vorgaben einer räumlich restriktiven Ausführung soll es daher möglich sein, innerhalb der Grünbereiche gestalterische Elemente einzubringen. Dies können Wasserflächen sein, ebenso damit verbundene Stege oder Brücken oder weitere punktuelle Gestaltungselemente, um damit gleichsam eine klassische Gartenfläche zu ersetzen. Wichtig bleibt, dass der Charakter einer geschlossenen Gehölzfläche erhalten bleibt – daher muss die Konzeption mit den Belangen der Baumerhaltung einhergehen. Die Prozentangabe gewährleistet ebenfalls, dass die planerische Grundkonzeption des Ursprungsplans bestehen bleibt.

² Es sei hier angemerkt, dass der westliche Nachbar sein Einverständnis signalisiert hat (Abstandsbaulast).

Regelungen zur Eingriffsminderung

Mit den vorstehend angeführten Planänderungen gehen Eingriffe in Natur und Landschaft einher, die zu bewerten und zu kompensieren sind, siehe dazu im Einzelnen Folgeabschnitt 4. Daher wird Nr. 5 der textlichen Festsetzungen weiter ergänzt, nunmehr 5.2:

“Innerhalb der Gehölzbestände im Geltungsbereich der 1. Änderung sind drei Nistkästen für Höhlenbrüter aufzuhängen”.

Unbenommen dessen, dass die großen Gehölze von der Plananpassung nicht betroffen sind, sieht die Planänderung vorsorglich die Anbringung von drei Nistkästen für Vögel auf dem Grundstück vor, um etwaige Belangen des Artenschutzes vorsorglich zu berücksichtigen.

Regelungen zur Kompensation

Es wird eine neue Nr. 7 zu den textlichen Festsetzungen ergänzt, betreffend die externen Kompensationsanforderungen:

„Das bilanziell ermittelte Kompensationsdefizit von 2.000 Wertpunkten gemäß Modell des Nds. Städtetages wird ausgeglichen durch die anteilige Anrechnung einer Aufforstungsmaßnahme auf dem Flurstück 12/27, Flur 5 der Gemarkung Zahrensen mit 2.000 Wertpunkten. Die Maßnahme wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans Mischgebiet Hammersteinpark vollzogen. Im Rahmen der Bilanzierung des Ursprungsplans ergab sich dort ein Überschuss an 2.472 Werteinheiten“.

4 Auswirkungen der Planung / Kompensation

Der flächenmäßige Umfang der Eingriffe im Geltungsbereich stellt sich wie folgt dar:

- Überplanung Grünfläche mit Gehölzerhalt in der Südostecke: ca. 15x15 m = 225 m².
- Überplanung Grünfläche mit Gehölzerhalt an der Westkante: ca. 8x25 m = 200 m².
- Zulässigkeit von Gewässern und Gestaltungselementen innerhalb der verbleibenden Grünflächen mit Gehölzerhalt. Ansatz überschlägig 200 m².

Summarisch ergibt sich somit eine Betroffenheit von ca. 625 m². Dabei bleibt das Maß der baulichen Nutzung unverändert. Die Eingriffsermittlung trägt aber dem Umstand Rechnung, dass planbedingt Flächen nach § 9 (1) Nr. 25b abgängig sind, sprich vergleichsweise wertvolle Strukturen.

Gemäß Eingriffsmodell des Nds. Städtetages (Fassung 2013) sind ältere Siedlungsgehölze (Biotoptyp HSE) mit Wertstufe 3 zu bilanzieren, so dass sich ein zu kompensierender Ausgangswert von knapp 2.000 Punkten ergibt.

Im Ursprungsplan wurde eine detaillierte Bilanzierung der seinerzeitigen Eingriffe vorgenommen. Gegenstand der Maßnahmen waren Aufforstungen auf den Flurstücken 1, Flur 7, Gemarkung Groß Oesingen und 12/27, Flur 5, Gemarkung Zahrensen. Der folgende Ausschnitt aus der Begründung des Ursprungsplan stellt dies zusammenfassend dar:

Abbildung 3: Ausschnitt Begründung Ursprungsplan

Es ist vorgesehen, dem Flurstücken 1 der Flur 7 der Gemarkung Groß Oesingen mit 3,55 ha für die Waldumwandlung in Anspruch zu nehmen. Diese Flächen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn als zuständiger Waldbehörde und dem zuständigen Forstamt fachgerecht aufzuforsten. Sie sind im Anhang an die Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und werden über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden darüber hinaus durchzuführen sein.

Um das verbleibende Defizit von 0,82 ha auszugleichen, werden in der Gemarkung Zahrenholz auf dem Flurstück 12/27, Flur 5 auf 1,43 ha eine landwirtschaftlichen Flächen Fläche aufgeforstet. Auf 0.2 ha wird ein vorhandenes Waldstück umgebaut. Die Maßnahmen werden in Kooperation mit dem zuständigen Forstamt umgesetzt. Als Maßnahme ist eine Ackeraufforstung als bodensaurer Eichen-Mischwald geplant.

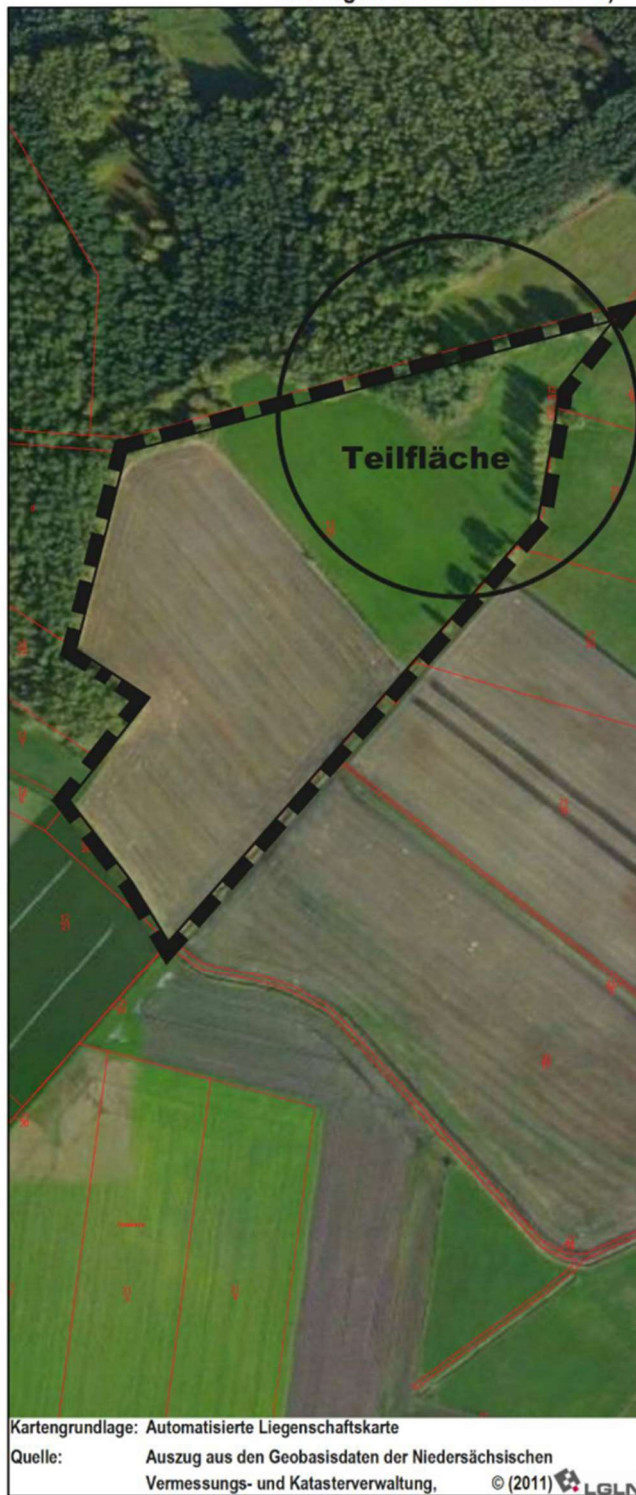
Es kommt in der Summe zu einer Aufwertung von 138.572³) Werteinheiten.

Der Kompensationsbedarf beträgt 136.100 Werteinheiten, so dass ein Überschuss von 2.472 Werteinheiten entsteht, der gegebenenfalls zur Kompensation anderer Eingriffe genutzt werden kann.

Im Ergebnis wurde ein „Überschuss“ von 2.472 Werteinheiten ermittelt, der räumlich der Fläche in Zahrenholz zugeordnet wurde. Damit kann der hier im Zuge der 1. Änderung errechnete Eingriff kompensiert werden. Die Maßnahmen wird daher per textlicher Festsetzung mit 2.000 Punkten auf das hier vorliegende Änderungsverfahren angerechnet / zugeordnet. Eine verbindliche Absicherung der Maßnahmen erfolgte bereits im Ursprungsverfahren (per städtebaulichem Vertrag) und ist daher nicht nochmals erforderlich.

Die Fläche ist folgender Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 4: Kompensationsfläche Zahrenholz (Quelle: Anlage 2 der Begründung zum Ursprungsplan)
Gebietsabgrenzung
Externe Ausgleichsfläche (Waldausgleich und Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt)



5 Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Belange der Raumordnung

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

5.2 Belange benachbarter Gemeinden

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

Teil B:

6 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung:

-

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan „Mischgebiet Hammersteinpark“, 1. Änderung, in Wesendorf wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Gemeinde Wesendorf beschlossen.

Wesendorf,

L. S.

Der Bürgermeister

H&P, Laatzen, Mai 2024