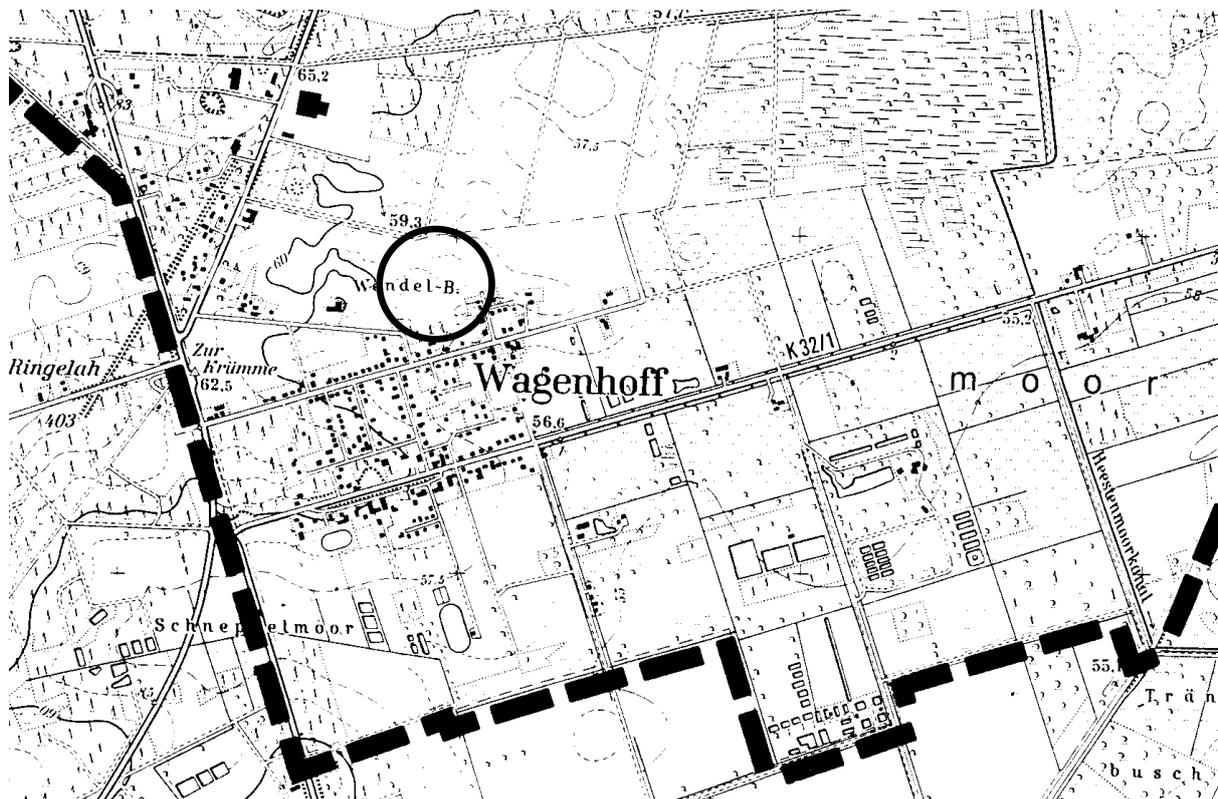


Begründung zum Bebauungsplan "Am Wendelberg" mit örtlicher Bauvorschrift



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



Stand: 09/ 2024
§§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

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

Bearbeiterinnen: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, B. Sc. L. Beckmann; Cand. B Sc. E. Berghausen
A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Baugebiete	7
2.2 Verkehrsflächen	9
2.3 Grünordnung	10
2.4 Spielflächen	11
2.5 Ver- und Entsorgung	11
2.6 Brandschutz	13
2.7 Immissionsschutz	15
2.8 Bodenschutz	27
3.0 Umweltbericht	29
3.1 Einleitung	29
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	29
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	30
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	30
3.2.1 Schutzgüter	30
3.2.2 Entwicklungsprognose	34
3.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	35
3.2.2 Wechselwirkungen	38
3.2.3 Andere Planungsmöglichkeiten	39
3.3 Zusatzangaben	39
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	39
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	39
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	40
4.0 Eingriffsbilanzierung	41
5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	42
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	42
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	44
8.0 Zusammenfassende Erklärung	44
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	44
10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	45
10.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen	45
11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	45
12.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen	45
13.0 Verfahrensvermerk	46

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Wagenhoff liegt im Süden der Samtgemeinde Wesendorf im Landkreis Gifhorn und gehört zur naturräumlichen Region der Lüneburger Heide. Die Samtgemeinde Wesendorf hat z. Zt. 15.591 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.03.2022) und gehört nach landesplanerischen Zielvorgaben zum Ordnungsraum Braunschweig. Die Gemeinde Wagenhoff selbst hat gegenwärtig rund 1.241 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.03.2022).

Sie ist im Westen über das klassifizierte und das gemeindliche Straßennetz an die Bundesstraße B 4 (Lüneburg-Uelzen-Gifhorn) in das überregionale Straßenverkehrsnetz und in das regionale Straßenverkehrsnetz über K7 im Nordwesten eingebunden. Die nächstgelegenen Eisenbahnhaltepunkte befinden sich in Gifhorn oder in Wahrenholz und sind Teil der Strecke Uelzen-Gifhorn-Braunschweig.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Für die Gemeinde Wagenhoff gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ¹⁾. Das LROP legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren, die auf der Ebene der Regionalplanung festgelegt werden, bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01).

Innerhalb des Zentrale-Orte-Systems sind als nächstgelegene Oberzentren die kreisfreien Städte Braunschweig und Wolfsburg sowie als nächstgelegene Mittelzentren die Kreisstadt Gifhorn und Wittingen festgelegt. Auf der Planungsebene des LROPs hat die Gemeinde Wagenhoff selbst keine Funktionszuweisung.

Folgende Zielvorgaben stellt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen im weiteren Umfeld der Ortslage von Wagenhoff dar:

- Vorranggebiet "Hauptverkehrsstraße" (3.1.2) der B 4 rd. 650 m westlich,
- Vorranggebiet „Torferhaltung“ rd. 1,4 km nordöstlich,
- Vorranggebiet „Natura 2000“ und „Biotopverbund“ der Ise und Nebenbäche in rd. 2,8 km Entfernung.

Aufgrund der weiten bis sehr weiten Entfernungen zum Änderungsbereich sind keine negativen Auswirkungen auf die Vorranggebiete zu erwarten. Die Gemeinde betrachtet daher die Planungen in Wagenhoff als an die Ziele der Landes-Raumordnung angepasst.

Als Bestandteil des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde Wagenhoff außerdem das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig²⁾. Die Ziele der Landes-Raumordnung werden durch das Regionale Raumordnungsprogramm übernommen und ergänzt.

Im Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktionen sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Kon-

¹⁾ LROP: Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017

²⁾ RROP: Regionales-Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung

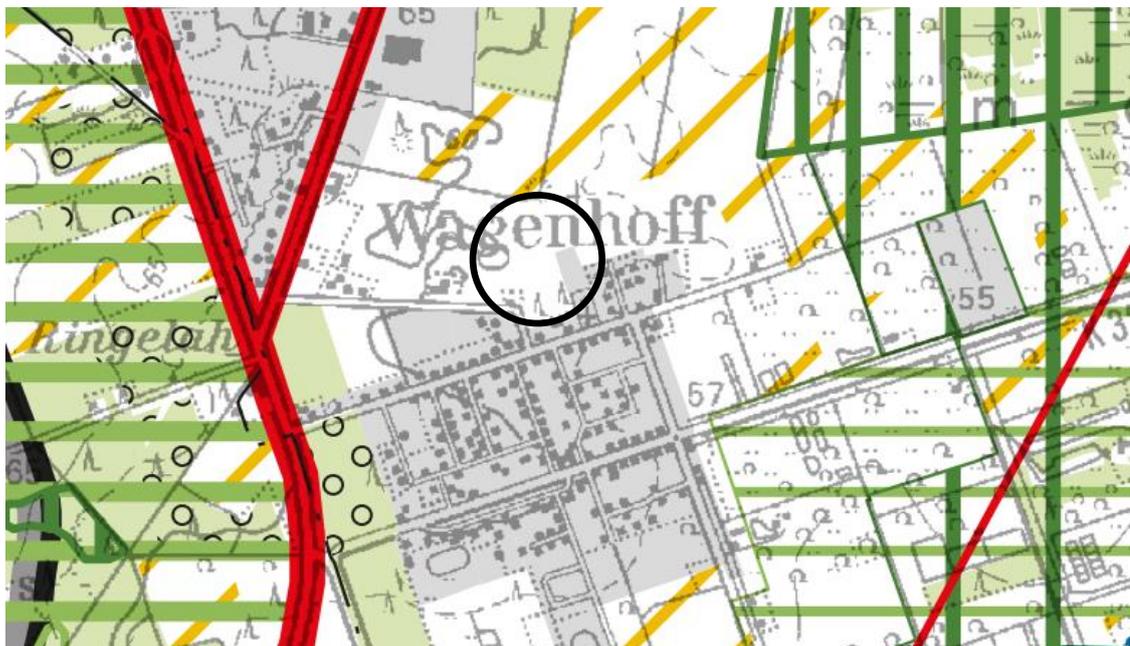
Gemeinde Wagenhoff, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

zentration folgend – auszurichten. Nach regionalen Zielvorgaben hat in der Samtgemeinde der Zentralort Wesendorf die Funktion des Grundzentrums. Die Mitgliedsgemeinden Wahrenholz und Groß Oesingen haben grundzentrale Teilfunktionen und decken mit ihren Angeboten und zentralen Einrichtungen den allgemeinen täglichen Grundbedarf. Die Gemeinde Wagenhoff hat selber keine raum- und siedlungsstrukturellen Funktionszuweisungen.

Wagenhoff liegt im ländlich strukturierten Raum. Hier soll gem. RROP die Siedlungs- und Infrastruktur entwickelt werden, die der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Dörfer dient. Außerdem soll eine Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastrukturentwicklung und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet werden. Unter anderem ist durch die Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und Schaffung neuer Arbeitsplätze, ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsstellen zu sichern.

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

Mit der vorliegenden Planung soll in Wagenhoff die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden, um ortsansässige Bauwillige vor Ort halten zu können und ein Angebot an Bauplätzen zu schaffen.



Ausschnitt aus dem RROP Großraum Braunschweig

– Fläche

Die Fläche liegt im Norden der Ortslage und ist gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm im östlichen Teil nachrichtlich als Siedlungsbereich (Begr. zu II 1.1) gekennzeichnet. Der Großteil des Plangeltungsbereiches ist jedoch als Fläche ohne Funktionszuweisung dargestellt und hat demnach keine regionalplanerische Zuordnung. Südlich und südöstlich der Fläche schließt das Plangebiet jedoch unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsbereich von Wagenhoff an, während sich im Osten und im Westen Flächen ohne Funktionszuweisung befinden. Nördlich des Plangebietes prägen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft) (III 2.1 (7)) die Darstellung des RROPs. Hieran schließen sich in rd. 250 m Entfernung zum Plangebiet Vorbehaltsgebiete für Wald (III 2.2 (4)) sowie etwas nordwestlich weitere vorhandene Siedlungsbereiche oder bauleitplanerisch gesicherte Bereiche an.

Noch weiter Richtung Norden folgen mit rd. 500 m Entfernung zum Vorhabenstandort Vorranggebiete für die Abfallbeseitigung (IV 5 (7)) in Form einer Siedlungsabfalldeponie (D) und einer Mineralstoffdeponie (M). Des Weiteren verlaufen westlich des Plangebietes in rd. 400 m Entfernung die K7 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung sowie in rd. 650 m Entfernung die B4 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (IV 1.4 (2)) in Nord-Süd Richtung.

Das Nebeneinander der räumlichen Funktionsbereiche für Siedlungen und landwirtschaftlicher Inanspruchnahme ist erfahrungsgemäß nicht unvereinbar. Es entsteht durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung in Bezug auf die festgelegten, angrenzenden agrarwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiete. Aufgrund der Entfernung zu dem Vorbehaltsgebieten für Wald im Norden sowie weitere Vorbehalts- und Vorranggebiete für Natur und Landschaft geht von der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung auf die dort formulierten Grundsätze und Ziele der Raumordnung aus.

Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche enthalten ist, hat eine Standortdiskussion bereits auf der übergeordneten Planungsebene stattgefunden. Dies gilt auch im Hinblick auf die wohnbauliche Entwicklung im Sinne der Eigenentwicklung. Hier hat es auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (41. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Wesendorf) im Vorfeld der Planung ein Gespräch mit dem RGB gegeben, der einer Wohnbauentwicklung in Wagenhoff mit bis zu 40 Bauplätzen zugestimmt hat.

Die Planung befindet sich somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

– Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In rd. 260 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich in der Neue Straße die Bushaltestelle "Wagenhoff Friedhof", welche von den Linien 102, 106 und 165 zwischen Wesendorf – Wagenhoff – Kästorf – Gifhorn (– Wolfsburg) von der Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH angefahren wird. Damit ist die Einbindung in das ÖPNV-Netz sicherstellt und wird der vom Regionalverband vorgesehene Erschließungsradius von 300 – 500 m für eine fußläufige Erschließung von Bushaltestellen eingehalten.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (42. Änderung) entwickelt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Um den aktuellen Umweltzustand im Plangebiet und den erforderlichen Kompensationsbedarf zu ermitteln, führt die Gemeinde im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen parallel zur Planaufstellung gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch. Sie findet ihren Niederschlag als in die vorliegende Begründung integrierter Umweltbericht zum Bebauungsplan.

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

Mit der vorliegenden Planung werden neue Bauplätze planungsrechtlich abgesichert, um ortsansässigen Bauwilligen Bauland anbieten zu können und diese im Ort zu halten. Außerdem wird ein Angebot an Bauplätzen geschaffen, sodass junge Familien in Wagenhoff zeitgemäß wohnen können und dem aktuellen Trend der Überalterung der Bevölkerungsstruktur entgegengewirkt wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zu schaffen. Zusammenhängende Bauplätze sind seit längerem bebaut, so dass keine zusammenhängenden Wohnentwicklungsflächen im Ort zur Verfügung stehen. Auch hat in den letzten Jahren verstärkt eine Nachverdichtung von freien Baulücken innerhalb der Ortslage stattgefunden. Davon unabhängig besteht ein Bedarf an, der aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem veränderten Wohnflächenbedarf resultiert. Insofern ist es notwendig, die Erweiterung der Wohnbebauung durch den Bebauungsplan "Am Wendelberg" zu sichern.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans werden ca. 40 Bauplätze für überschlägig rd. 92 Einwohnerinnen und Einwohner bereitgestellt. In der Samtgemeinde Wesendorf wird hierbei eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 Personen/ Haushalt in Bezug auf die Gesamtbevölkerung zugrunde gelegt. Mit der Planung soll insbesondere den jungen ortsansässigen Familien die Gelegenheit gegeben werden, ihr Eigentum vor Ort zu bilden.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Das geplante Baugebiet liegt am nördlichen Rand der Ortschaft Wagenhoff in der Samtgemeinde Wesendorf und schließt hier an die vorhandene Bebauung an. Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt rd. 4,81 ha auf denen mit der vorliegenden Planung Baugebiete, Straßenverkehrsflächen, Anpflanzungen und Maßnahmenflächen zur Kompensation festgesetzt werden.

2.1 Baugebiete

– allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 1.1, WA 1* und WA 1+* gem. § 4 BauNVO

Im Sinne der Intention der Gemeinde, Entwicklungsflächen für das Wohnen planungsrechtlich vorzubereiten, werden die für die wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Flächen im Umfang von rd. 3,21 ha als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Im Anschluss an die bestehende Bebauung sollen hier Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise entstehen, die den neuen Ortsrand von Wagenhoff bilden. Die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im Großteil des Gebietes (WA 1 / WA 2) für Einzelhäuser 750 m² und je Doppelhaushälfte 600 m², sodass eine lockere Bebauung mit ausreichender Durchgrünung des Gebietes sichergestellt ist. Im südwestlichen Teil mit der Kennzeichnung WA 1.1 wird sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Doppelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für ein vielfältigeres Angebot festgesetzt, sodass in diesem Bereich auch die Anforderungen von beispielsweise Paaren ohne Kinder oder älteren Bauwilligen die ein kleineres Wohnhaus mit kleinerem Baugrundstücke benötigen, berücksichtigt werden. Zusätzlich werden somit andere Bauformen und kompaktere Bauweisen ermöglicht, die sich gleichzeitig gut in den Gebietscharakter einfügen.

Mit WA1* und WA 2* werden die Grundstücke im Norden gekennzeichnet, bei denen im Dachgeschoss (DG) oder im 1. Obergeschoss (WA 2) Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag (6:00 – 22:00 Uhr) stattfinden. Hier sind der auf der lärmzugewandten Seite lärmempfindliche Nutzungen ausgeschlossen, insbesondere sind hier Kinderzimmer zu nennen, da kleiner Kinder auch tagsüber schlafen oder zu früheren Abendstunden schlafen gehen. Dieses ist aber auch bei Personen, die im Schichtbetrieb arbeiten oder früh schlafen gehen zu beachten.

Im WA 1+* liegen drei Grundstücke im Nordwesten, bei denen ein freier Schalleintrag aus Nordosten stattfinden kann. Hier greift der Lärmschutzwall nur bedingt. Aufgrund des Schalleintrags von Westen mit den Überschreitungen, wird eine Anordnung der Freisitze nach Westen ausgeschlossen. Eine Lärmschutzkombination als Wall / Wand an der nördlichen Grenze des WA 1+* wird eine Überschreitung der Orientierungswerte für den Erdgeschossbereich für alle anderen Bereiche ausgeschlossen. Auch hier greift aber die Überschreitung im Dachgeschoss mit den entsprechenden Konsequenzen in der Grundrissanordnung. Bei einem rechnerischen Nachweis kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird zur Begrenzung der Bodenversiegelung und damit ein ausreichend durchgrüntes Baugebiet entsteht auf 0,3 begrenzt. Mit der zulässigen Überschreitung für Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen können somit innerhalb der allgemeinen Wohngebiete maximal rd. 1,44 ha versiegelt werden.

Unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnformen und mit Blick auf nachbarschützende Belange, wie gegenseitige Verschattungen, wird die Höhe der baulichen

Entwicklung über die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossigkeit von I und mit einer Firsthöhe (FH) von maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt begrenzt.

Die Traufhöhe TH1 darf eine Höhe von maximal 4,50 m nicht überschreiten und bildet damit die Haupttraufe im Plangebiet aus, sodass das Erscheinungsbild einer eingeschossigen Bebauung gewahrt wird. Gleichzeitig wird im Kernbereich des Gebietes in den Allgemeinen Wohngebieten WA₂ eine zweite Traufe TH 2 von maximal 7,50 m festgesetzt, die aber nur im Zusammenhang mit der TH 1 möglich ist. Hier soll ein sogenanntes "Toskanahaus" mit zwei unterschiedlichen Traufhöhen ermöglicht werden. Dieser Bautyp soll aber nicht als volles zweigeschossiges Gebäude in Erscheinung treten, sondern nur mit der Maßgabe der Ausbildung einer unteren Traufe sich in die Gesamthöhenentwicklung im Plangebiet einbinden. Des Weiteren werden auch Kapitängiebel im Baugebiet möglich.

Insgesamt werden somit in den verschiedenen Bereichen des Baugebietes verschiedene Hausformen möglich und gleichzeitig mit nur einer tiefer definierten Traufhöhe in den Randbereichen der WA₁ der ruhigere Übergang in die freie Landschaft sichergestellt. Durch die Festsetzung einer zulässigen Gesamthöhe der Baukörper wird vermieden, dass einzelne Gebäude durch eine übermäßige Höhenentwicklung in den Vordergrund treten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die zu den Straßen und Grünflächen einen Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) beachten. Den Bauherren soll damit eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen gewährt werden. Belange des Landesbauordnungs- und Nachbarschaftsrechts sind in diesem Rahmen aber weiterhin zu beachten und vorrangig. Ausnahme hiervon bilden lediglich die Abstände von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen: Sie dürfen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin nur mit einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, damit das Baugebiet nicht im räumlichen Erscheinungsbild von Nebenanlagen und Garagen, sondern durch die Hauptbaukörper geprägt wird. Diese Abstandsregelung der Nebenanlagen gilt jedoch nicht für die Grundstücke im südwestlichen Teilgebiet mit der Kennzeichnung WA 1.1, da hier kleinere Mindestgrundstücksgrößen mit einer geringeren Grundstückstiefe ermöglicht werden und dementsprechend eine flexiblere Grundstücksaufteilung notwendig ist.

Das neue Baugebiet soll mit seiner Bebauung einen Abschluss des Ortsrandes bilden. Die Ausbildung des Ortsrandes ist durch die lineare Anordnung der Grundstücke geplant, zusätzlich sorgen die festgesetzte Baugrenze und 3,0 m breite Anpflanzungsfestsetzungen im Westen und Osten für den nötigen Abstand zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Anpflanzungsfestsetzung steht für eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes, ist aber auch zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen notwendig.

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Quartiers am Ortsrand zu gewährleisten, wird darüber hinaus festgelegt, dass je angefangene 400 m² Baugrundstück mindestens ein mittelkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist. Die Festsetzung sorgt für eine Durchgrünung des Baugebietes und soll die künftigen Grundstückseigentümer dazu anregen, weitere standortheimische Gehölze auf den Grundstücken anzupflanzen. Des Weiteren wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u. a. von Schotterflächen und nicht erforderli-

chen Versiegelungen der privaten Grundstücksflächen, die im Einklang mit der Niedersächsischen Bauordnung eine Begrünung von Flächen festlegt, die für nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

Aufgrund eines gewünschten einheitlichen Erscheinungsbildes des Plangebietes werden in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) Dachformen und -gestaltung, Fassadenfarben und -materialien sowie Einfriedungen geregelt. Da die ÖBV neben der traditionellen, vorherrschenden Bauweise auch neue Baustile berücksichtigt, werden die maßgeblich in den öffentlichen Raum hineinwirkenden Gestaltungselemente geregelt, um ein einheitliches und ruhiges Baugebiet beizubehalten.

2.2 Verkehrsflächen

– Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Der Anschluss an das bestehende Straßennetz erfolgt über die Straße "Am Wendelberg". Im Gebietseingang erfolgt eine Aufweitung der Straßenverkehrsfläche für den möglichen Havariefall, da das gesamte Baugebiet über diese einzige Zufahrt angeschlossen ist. Hier sind außerdem straßenbegleitende Grünflächen und darauffolgend die Setzung von zwei seitlichen Bäumen als "Baumtor" und damit Auftakt am Gebietseingang festgesetzt.

Die weitere innere Erschließung erfolgt durch neu anzulegende Straßenverkehrsflächen in 9,00 m Breite. Die Straßenverkehrsfläche beinhaltet neben der Planstraße als auch die einseitigen straßenbegleitenden Versickerungsmulden von 1,00 m Breite, sowie die Straßenbäume. Eine neue Haupteerschließungsstraße führt als geschwungene S-Kurve von Südwesten nach Osten durch das Baugebiet, um dann Richtung Norden abzuknicken. Diese Straßenführung ermöglicht eine gute Erschließung aller Grundstücke direkt über öffentliche Straßen und Wege ohne Hinterlegerbebauungen und trägt damit zur Adressbildung im Gebiet bei.

Von dieser nach Norden führenden Planstraße gehen nacheinander zwei Querstraßen in Richtung Westen ab. Die erste Querstraße führt auf mittlerer Gebietshöhe als Ringerschließung zunächst entlang dem Spielplatz und dann wieder Richtung Süden zurück auf geschwungene Erschließungsstraße am Gebietseingang. Diese mittige Querstraße ist so im Gebiet gelegen, dass perspektivisch die Option einer Anbindung Richtung Westen entlang der Spielplatzflächen offen bleibt.

Die zweite Querstraße geht ganz im Norden des Gebietes Richtung Westen ab und mündet im Nordwesten als Stichstraße in einen ausreichend dimensionierten Wendeplatz, so dass hier auch zweiachsige Müllfahrzeuge wenden können.

– Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Von hier führt eine schmalere Anliegerstraße Richtung Norden, sodass eine Zufahrt zur Pflege der Kompensationsflächen am nördlichen Gebietsrand gegeben ist. Außerdem erfolgt hierüber die Zufahrt zu den anliegenden Grundstücken. Des Weiteren verbindet ein Fußweg den Wendeplatz mit dem Spielplatz und der südlichen Ringerschließung, sodass das Baugebiet fußläufig als Schleife erschlossen ist.

Eine weitere Anliegerstraße ist im Südosten des Baugebietes zur Pflege der Streuobstwiese zwischen Friedhof und Bauflächen geplant.

– Park- und Stellplatzflächen

Um dem hohen privaten Motorisierungsgrad in der Region mit häufig über zwei Pkw pro Haushalt Rechnung zu tragen, wird dem Plan eine Bauvorschrift beigelegt, in der geregelt wird, dass auf den privaten Grundstücken je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze oder Garagen nachzuweisen sind. So wird dafür Sorge getragen, dass die öffentlichen Verkehrsflächen nicht von Fahrzeugen der Anwohnenden belegt werden und gleichzeitig ausreichend Besucherstellplätze zu Verfügung stehen.

2.3 Grünordnung

– Verkehrsgrün

Am südwestlichen Eingang zum Plangebiet ist als Auftakt ein durch Grünflächen gerahmter Gebietseingang mit Baumpflanzungen als "Baumtor" vorgesehen. Gleichzeitig bieten die insgesamt rd. 0,15 ha großen öffentlichen Grünflächen mit Bepflanzungen den Anwohnenden Schutz und eine gewisse räumliche Trennung in diesem vermehrt von Verkehr frequentiertem Bereich. Zudem wird damit die private Zufahrt angrenzender Grundstücke in Gebietseingangsbereich verhindert und somit zur Verkehrssicherheit beigelegt.

– öffentliche Grünfläche

Eine weitere öffentliche Grünflächenfestsetzung betrifft die Ausweisung einer Spielplatzfläche (0,11 ha) im mittleren Westen des Plangebietes. Diese wird zentral gelegen realisiert, um möglichst kurze Wege für Kinder aus der Umgebung zu schaffen. Zusätzlich ist er über einen Fuß-Radweg an den nördlichen Wendepunkt angeschlossen.

– private Grünfläche "Streuobstwiese" mit der Überlagerung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Südosten des Gebietes dienen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" einem 30 m tiefen Pietätabstand zum südöstlich gelegenen Friedhof Wagenhoffs. Die rund 1,36 ha große Fläche ist als nicht öffentlich begehbarer Grünfläche der Gemeinde in Form einer Streuobstwiese angelegt und wird für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen. Zur Pflege werden die Streuobstbäume mit einer darunter anzulegenden Frischwiesen-Einsaat über einen Wirtschaftsweg im Nord-Osten der Fläche erschlossen.

– Private Grünfläche "Blumenwiese mit Baum-Strauch-Inseln" mit der Überlagerung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Norden des Plangebietes sind mit rd. 1,88 ha umfangreiche Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Sie dienen zudem der Einbindung des Gebietes in die Landschaft und umgekehrt als Sichtschutz aus dem Gebiet in Richtung Betonwerk im Norden sowie dem Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen wie Staub. Die Ausbildung des bebauten Ortsrandes ist durch die lineare Anordnung der Grundstücke geplant, die im Westen und Osten die durch 3,0 m breite Anpflanzungsfestsetzungen auf den Grundstücken für den nötigen Abstand zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sicherstellen. Die Anpflanzungsfestsetzung steht hierbei sowohl für eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes, ist aber auch zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen notwendig.

– Anpflanzungsfestsetzungen auf den privaten Grundstücken

Das neue Baugebiet soll mit seiner Bebauung einen Abschluss des Ortsrandes bilden. Die festgesetzte Baugrenze und 3,0 m breite Anpflanzungsfestsetzungen im Westen und Osten für den nötigen Abstand zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Anpflanzungsfestsetzung stellt dabei eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes sicher und ist außerdem zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen wie Stäuben notwendig.

Auf den privaten Grundstücken wird darüber hinaus festgelegt, dass je angefangene 400 m² Baugrundstück mindestens ein mittelkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist. Die Festsetzung sorgt für eine Durchgrünung des Baugebietes und soll die künftigen Grundstückseigentümer dazu anregen, weitere standortheimische Gehölze auf den Grundstücken anzupflanzen, sodass das Mikroklima auf den Grundstücken positiv beeinflusst wird. Des Weiteren wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u. a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelung der privaten Grundstücksflächen.

2.4 Spielflächen

Bei einer Planung von Einfamilienhäusern in offener Bauweise ist davon auszugehen, dass für Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielfläche auf den privaten Grundstücken vorhanden sein wird. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren wird ein öffentlicher Spielplatz im Plangebiet festgesetzt, hier besteht die Möglichkeit im zentral gelegenen Grünbereich geeignete Spielgeräte aufzustellen.

2.5 Ver- und Entsorgung

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.

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über die Kanalisation des Wasserverbandes Gifhorn im Freigefälle zu den örtlichen Klärteichen. Da die Höhenlage der vorhandenen Kanalisation dafür nur knapp ausreicht, sind in Teilen des Baugebietes voraussichtlich Geländeaufschüttungen von bis zu 60 cm notwendig.

Somit kann der Bau eines Sammelpumpwerks vermieden werden. Wenn der Bau nichtsdestotrotz doch unumgänglich sein sollte, ist es erforderlich, dass ein Grundstück in einer Größe von 5 x 5 m außerhalb der Verkehrsfläche entsprechend vorgehalten wird.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig im Plangebiet zu versickern. Hierzu werden im Straßenraum straßenbegleitende Versickerungsmulden angelegt. Dabei ist darauf zu achten, dass das Eindringen von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation zuverlässig verhindert wird. Dies wird angestrebt, um das Plangebiet in Bezug auf seine abflussmindernde Wirkung nicht zu beeinträchtigen. Das

anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist vor Ort zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist durch ein Bodengutachten³⁾ geprüft, dessen Ergebnisse im Kapitel "2.8 Bodenschutz" ihren Niederschlag gefunden haben. Eine Versickerung ist demnach möglich. Hinweise für die Herstellung von Versickerungsanlagen sind entsprechend der DWA-A 138 einzuhalten.

Hinsichtlich der Kellerabdichtung sind bei erdberührenden Teilen und Bauwerken mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen. Daher ist die technische Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten nach DIN 18195-T6 (Abdichtungen für aufstauendes Sickerwasser) auszuführen. (Die Abdichtung muss eine geschlossene Wanne bilden!) Bei zusätzlichem Einbau von Kellerdränagen ist das Einleiten von Grund- bzw. Dränagewasser in die Abwasseranlage grundsätzlich (gemäß der AEB § 7 Abs. 3b) nicht erlaubt.

Anlagen, die im öffentlichen Raum für die Versickerung des Oberflächenwasser hergestellt werden, sind bereit während der Bauphase anzulegen und entsprechend dauerhaft gegen Überfahren zu sichern!

Müll

Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Die ordnungsgemäße Durchführung ist ausschließlich auf öffentlichen Verkehrswegen gesichert. Hierzu sind die Vorgaben der RAST 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) zu beachten. Anwohnerinnen und Anwohner von Stichstraßen, die diese Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Es sind geeignete Standplätze zur Bereitstellung von Abfallbehältern und Wertstoffen einzurichten. Es ist zu berücksichtigen, dass je Wohneinheit die entsprechenden Abfallbehälter (Rest- und Biomüll sowie Papier) sowie sonstige Abfälle (Sperrmüll, Weihnachtsbäume, Grünrückstände, Gelbe Säcke) jeweils am Abfuhrtag zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden. Eine Beistellung auf einer zugeordneten Fläche stellt eine ordnungsgemäße Straßenbenutzung und somit eine rechtmäßige Sondernutzung sicher.

Strom

In Planbereich befindet sich eine 20 kV – Freileitung, die durch die LSW Netz GmbH & Co. KG betrieben wird. Diese wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes im Bereich des Plangebietes zurückgebaut und verkabelt. Sofern Bauarbeiten im Bereich dieser Leitungen oder Anlagen geplant sind, sind diese im Vorfeld mit der LSW Netz GmbH & Co. KG abzustimmen. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen ist der vor Ort zuständige Netzmeister Herr Olaf Küster (05371 802-2321) zu informieren. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten.

Die LSW Netz GmbH & Co. KG weist darauf hin, dass zur Versorgung des zukünftigen Baugebietes mit elektrischer Energie die Errichtung einer neuen Netzstation im öffentlichen Verkehrsraum innerhalb des Bebauungsplangebietes erforderlich wird. Zur Aufstellung wird eine ca. 5,5 m x 6,0 m große Fläche (schmale Seite zur Straße) benötigt.

³⁾ Bodengutachten, Projektnummer p / 2214654, Erschließung Baugebiet „Am Wendelberg“ 38559 Wagenhoff, igb - Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR, Münster 30. Juni 2022

Um eine langfristig sichere und effiziente Versorgung gewährleisten zu können, sind für die LSW Netz GmbH & Co. KG wesentliche Prämissen für die Netzplanung notwendig. Daher ist es erforderlich, sogenannte „Sonderverbraucher“ zu berücksichtigen. Es wird daher seitens der Netzbetreiberin darum gebeten, sie daher insbesondere über die Planung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge mit mehr als 12 kVA rechtzeitig in Kenntnis zu setzen. Spätere Änderungen der Planungsprämissen können zu veränderten Trassenverläufen und/oder zusätzlichem Platzbedarf führen.

Eine Erschließung des Baugebietes mit einem Gasversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung wird unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen im wirtschaftlichen und politischen Umfeld nicht erfolgen.

– Geh-Fahr- und Leitungsrecht

Im Nordwesten des Plangebietes ist in der Verlängerung des nördlichen Anliegerweges die Verlegung von Versorgungsleitungen sowie die Zufahrt zur Pflege der Maßnahmenflächen vorgesehen. In diesem Bereich (in der Verlängerung des nördlichen Anliegerweges) besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Leitungsträger und die Grünpflege als Begünstigte.

2.6 Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) geregelt.

Der Landkreis Gifhorn gibt mit Schreiben vom 13.09.2022 zum Brandschutz folgende Hinweise:

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

1. Zum Grundsatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

Gemeinde Wagenhoff, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

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

Hinweis:

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

Außerdem gibt der Gemeindebrandmeister des Ordnungsamtes der Samtgemeinde Wesendorf folgende Hinweise:

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) zu bemessen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten, sowie nicht ausreichende oder fehlende Löschwasserversorgung aus den Leitungen des Ortsnetzes bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Die aus dem Hydrantennetz des Wasserverbandes für den Grundschutz notwendige Lieferleistung von 48 m³/h wurde vom Wasserverband bestätigt/ nicht bestätigt.

Es wird/wird kein ein Löschwasserbrunnen mit Hebebombe errichtet, so ist für den Elektroschaltkasten folgender Profilhalbzylinder einzubauen:

ABN Profilhalbzylinder 40mm mit je zwei Schlüsseln (Nr.50994) gleichschließende Schließanlage. Bezug über Fa. Porsch, Uelzener Str. 8, 29579 Emmendorf. Ein Schlüssel ist der örtlichen Feuerwehr zu übergeben.

Unterirdische / oberirdische Löschwasserbehälter vergleichbarer Leistung müssen der DIN 14230 entsprechen.

Feuerwehruzufahrten,- Umfahrten, Wendestellen und Zuwegungen sind so herzustellen, dass sie gemäß DVNBauO und DIN 14950 für die Feuerwehr geeignet sind. Ggf. sind Halteverbote einzurichten.

2.7 Immissionsschutz

– Schallimmission

Im Norden der Gemeinde Wagenhoff befindet sich ein Betonwerk für Fertigteile, das bauleitplanerisch über ein Industriegebiet gesichert ist. Hierzu hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung⁴⁾ im Rahmen der Bauleitplanung in Auftrag gegeben, die die Verträglichkeit einer Wohnnutzung an der Ortsrandlage überprüft. Dabei wird die Immissionsbelastung des „abstrakten Planfalles“ der tatsächlichen Nutzung des Betriebsgeländes gegenübergestellt.

Darüber hinaus ist ein im Nordwesten des Plangebietes, am Nordrand des Flurstückes 7/13 befindlicher Beregnungsbrunnen, welcher nach den uns vorliegenden Informationen auch nachts (Beurteilungszeit 22.00 bis 6.00 Uhr) betrieben wird, in die Untersuchung einzustellen. Da Beurteilungsgrundlagen für i.V. mit nicht genehmigungsbedürftigen landwirtschaftlichen Betrieben (vgl. Abschnitt 1 der TA Lärm) nicht vorliegen, wird hier die TA Lärm hilfsweise herangezogen.

Die Beurteilung der zu erwartenden Immissionssituation erfolgt entsprechend den für die städtebauliche Planung maßgeblichen Regelungen in Verbindung mit Beiblatt1 DIN 18005". Darüber hinaus werden die für Gewerbelärm im Genehmigungsverfahren maßgebenden Regelungen der TA Lärm diskutiert.

Zusätzlich zu den o.a. auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschen sollen die Geräuschimmissionen im Hinblick auf den geplanten Neubau der Erschließungsstraße mit Anbindung an die Straße Am Wendelberg in die Untersuchung eingestellt werden. In diesem Zusammenhang kommen die Regelungen der 16. BImSchV zur Anwendung. Im Hinblick auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen liegt eine verkehrstechnische Untersuchung des Büros Zacharias Verkehrsplanungen aus Hannover vor (November 2022).

Die Erschließung des Plangebietes ist aus südlicher Richtung über die Straße am Wendelberg vorgesehen. Gemäß Parzellierung ist derzeit die Anlage von 40 Grundstücken geplant.

Das Betonwerk befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wesendorf-Süd - 1. Teilbereich“ welcher hier eine Industriegebietsfläche (GI BauNVO⁴⁾) und eine Gewerbegebietsfläche (GE) ausweist. Emissionskontingente o.a. wurden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die dem Betonwerk nächstgelegene schutzwürdige Wohnbebauung befindet sich im Südwesten des Betonwerkes, im Bereich Schneidergasse., auf der Westseite der Wesendorfer Straße. Der Bebauungsplan „Wesendorf-Süd - Schneidergasse“ weist hier ein Mischgebiet (MI) aus. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die Betriebsfläche des Betonwerkes größtmäßig den angesprochenen GI- und GE-Flächen des Bebauungsplanes Nr. 18a entspricht.

⁴⁾ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Am Wendelberg“ der Gemeinde Wagenhoff, Nr. 14040_2022, Bonk - Maire - Hoppmann GbR, Garbsen, Februar 2024

Der Abstand vom Nordrand des Plangebietes zum Südrand des Betriebsgrundstückes des Betonwerkes beträgt rd. 210 m bzw. rd. 260 m bis zur überbaubaren Fläche des geplanten WA-Gebietes. Der Standort der Beregnungsanlage (Pumpe) zum Nordwestrand des Plangebietes ist rd. 10 m vom Plangebietsrand entfernt.

Geräuschquellen und ihre Emissionen

-Gewerbelärm „abstrakter Planfall“ - Allgemeines

Gemäß DIN 18005 sowie nach den Verwaltungsvorschriften zum BBauG soll für Gewerbegebiete ein "typischer" flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) und für Industriegebiete ein entsprechender Pegelwert von 65 dB(A) berücksichtigt werden. Die Norm nennt im Abschnitt 5.2.3 diese Emissionswerte für die Beurteilungszeiten "tags und nachts". Dabei ist die ungünstigste Nachtstunde in Nr. 6.4 der TA Lärm zu berücksichtigen. Sie ist zutreffend für einzelne Betriebsgrundstücke, kann jedoch - zumal bei ausgedehnten GE- bzw. GI- Gebieten - nicht pauschal auf das gesamte Gebiet übertragen werden. Im Mittel kann daher zwischen 22 und 6 Uhr (Beurteilungszeit nachts) von einem ggf. deutlich niedrigeren Emissionskennwert ausgegangen werden. In diesem Zusammenhang muss auch beachtet werden, dass aus den innerhalb von Gewerbegebieten einzuhaltenden Immissionsrichtwerten ein deutlicher Unterschied, der am Tage und in der Nacht tatsächlich auftretenden Geräuschemissionen resultiert. Nach vorliegenden Mess- und Rechenergebnissen muss andererseits davon ausgegangen werden, dass die o.g. Flächen-Schalleistungspegel am Tage ggf. eine Einschränkung der industriell/gewerblichen Nutzung bedeuten können.

Mit den vorstehenden Emissionskennwerten werden die Mittelungspegel der Geräuschemissionen beschrieben. Im Sinne der Regelungen der TA Lärm sind im konkreten Einzelfall ggf. weitere „Eigenschaften“ der von den gewerblichen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen in die Beurteilung einzustellen. Diesbezüglich sind ggf. zu beachten:

- eine mögliche Ton- und/oder Impulshaltigkeit der Geräusche (vgl. Anhang A.3.3.5 und 3.3.6 zur TA Lärm)
- Maximalpegel durch kurzzeitige Einzelereignisse (vgl. Ziffer 6.1 der TA Lärm)
- tieffrequente Geräusche (vgl. Ziffer 7.3 der TA Lärm)

Diese - möglichen - akustischen Eigenschaften von „Anlagengeräuschen“ sind im Zusammenhang mit dem konkreten Einzelgenehmigungsverfahren auf der Grundlage der TA Lärm zu beurteilen; sie sind im Rahmen einer Untersuchung zur städtebaulichen Planung keiner pauschalierenden Bewertung zugänglich.

Da der in diesem Gutachten diskutierte „abstrakte Planfall“ für die Betriebsfläche des Betonwerkes von Emissionskontingenten für die jeweiligen Flächen (GI und GE) ausgeht, ist zu definieren, welche Emissionskontingente für „uneingeschränkte“ GI- (resp. GE-) Gebiete anzunehmen sind. Unter fachtechnischen Gesichtspunkten halten wir die in der Tabelle 1 aufgeführten Kennwerte für belastbar. Soweit die berechneten, zulässigen Emissionskontingente Pegelwerte erreichen, die nahe den Obergrenzen der in der Tabelle 1 jeweils aufgeführten Intervalle liegen, kann u.E. von einem „uneingeschränkten“ GE- bzw. GI- Gebiet ausgegangen werden; d.h.:

Gemeinde Wagenhoff, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

uneingeschränkte Emissionskontingente

Baugebiet (uneingeschränkt)	<i>Emissionskontingente</i> L_{EK} in dB(A) je m^2	
	6.00-22.00	22.00-6.00
GI	≥ 68	≥ 58
GE	≥ 65	≥ 50

Ausdrücklich ist darauf hinzuweisen, dass diese Einordnung nicht den formalen Festlegungen der DIN 18005 entspricht.

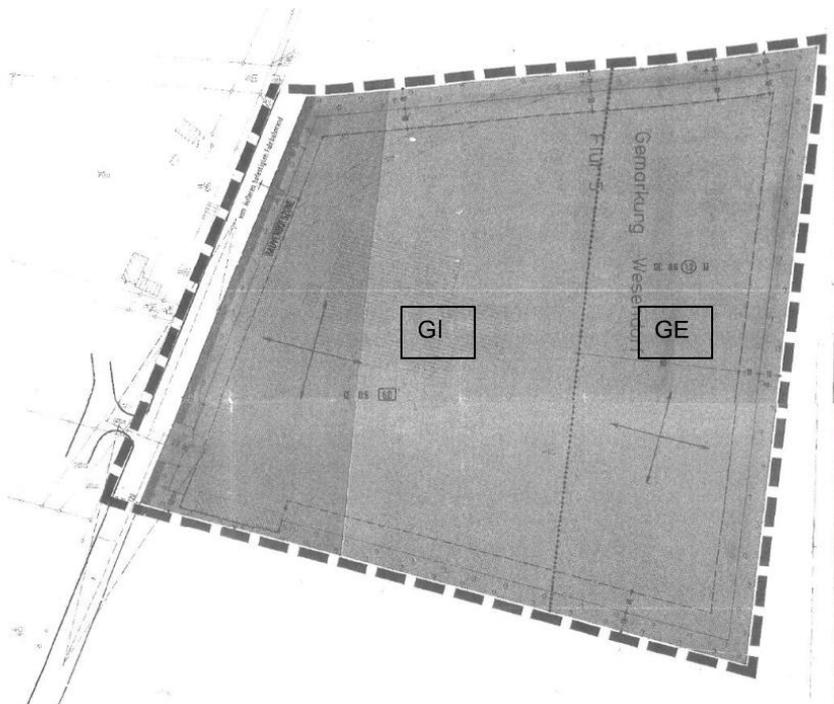
Die in der Tabelle aufgeführten Werte überschreiten die zuletzt angesprochenen Pegelwerte am Tage um 3-5 dB(A); in der Nachtzeit liegen die von uns als „gebietstypisch“ angenommenen Kennwerte dagegen um 7 bis 10 dB(A) unter den in der DIN 18005 genannten Zahlenwerten.

Abstrakter Planfall“ - B-Plan „Wesendorf Süd - 1. Teilbereich

Nach den uns vorliegenden Informationen ist bei der Betrachtung des „abstrakten Planfalles“ der vom Bebauungsplan „Wesendorf-Süd, 1. Teilbereich“ zugelassenen Emissionen, auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Bereich der nächstgelegenen, schutzwürdigen Wohnbauflächen abzustellen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei um die Mischgebietsflächen (MI) des Bebauungsplanes „Wesendorf-Süd - Schneidergasse“, westlich der Wesendorfer Straße (vgl. Abbildung weiter unten). Die Abgrenzung der in Tabelle (s.u.) angesprochenen Teilflächen ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Bebauungsplan Nr. 18a - Wesendorf-Süd - 1. Teilbereich (Ausschnitt)



Gemeinde Wagenhoff, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Emissionskontingente in dB(A) je m²

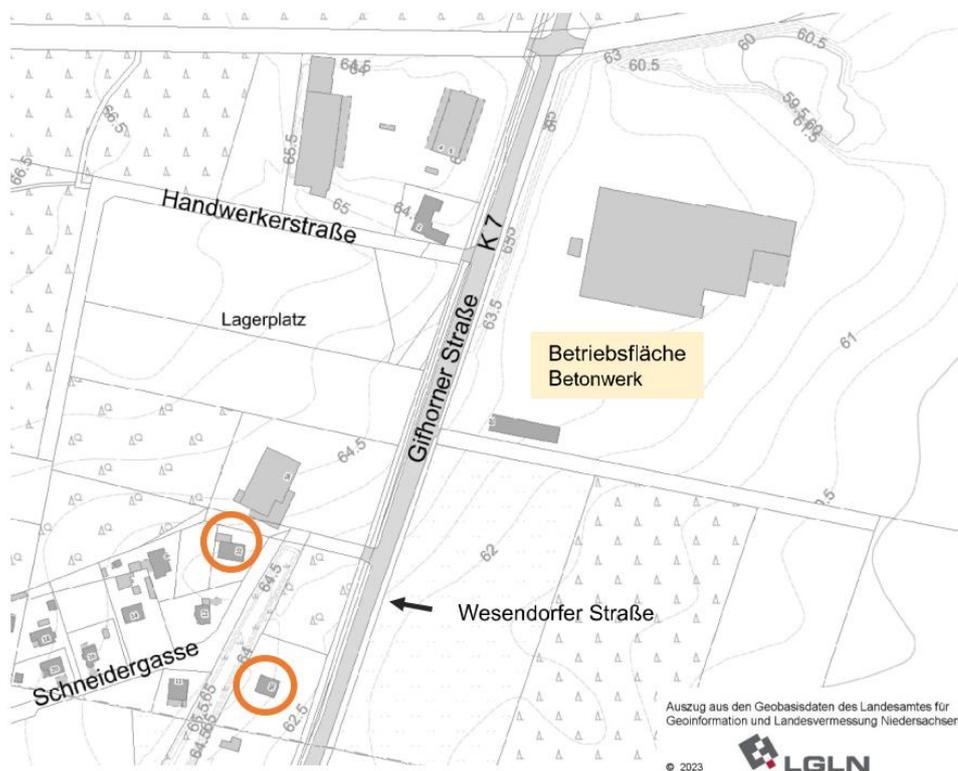
Teilfläche ^{a)}	Größe ^{b)}	Emissionskontingente (L _{EK}) ^{c)}	
	[m ²]	6-22 Uhr	22-6 Uhr
[GI]	43.600	73	58
[GE]	29.400	65	50

- a) vgl. Abbildung 2
b) auf 100 m² gerundet
c) Pegelangaben in dB(A) je m²

Der Tabelle ist zu entnehmen, dass die Emissionskontingente der Teilflächen [GI] und [GE] sowohl am Tage (6-22 Uhr), als auch in der Nachtzeit (22-6 Uhr), gemäß den Ausführungen in Abschnitt 4.1, einer GI- bzw. GE-typischen Nutzung entsprechen.

Unter Berücksichtigung des vorherbeschriebenen Ansatzes werden an der Bebauung Schneidergasse 10 und Wesendorfer Straße 60 (Bestandsbebauung) Beurteilungspegel von rd. 60 dB(A) am Tage und rd. 45 dB(A) in der Nachtzeit erreicht. Die maßgebenden MI-Orientierungswerte Tag/Nacht werden somit ausgeschöpft.

Lageplan



Gemeinde Wagenhoff, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Gewerbelärm - Betonwerk (tatsächliche Nutzung)

Durch Betriebsbefragungen und eigene schalltechnische Messungen wurden am 23.11.2022 die tatsächlich vorhandenen Emissionen des bestehenden Betriebes ermittelt. Bereits im Jahr 2014 wurden im Rahmen einer Voruntersuchung (=> erste Einschätzung zur Immissionssituation bzgl. des Nebeneinanders des Betonwerkes zu potentiellen Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand von Wagenhoff) Betriebsbefragungen und Messungen vor Ort durchgeführt. Die Ergebnisse der Bestandsnutzung (Betriebszeit 6-17 Uhr) sind vergleichbar.

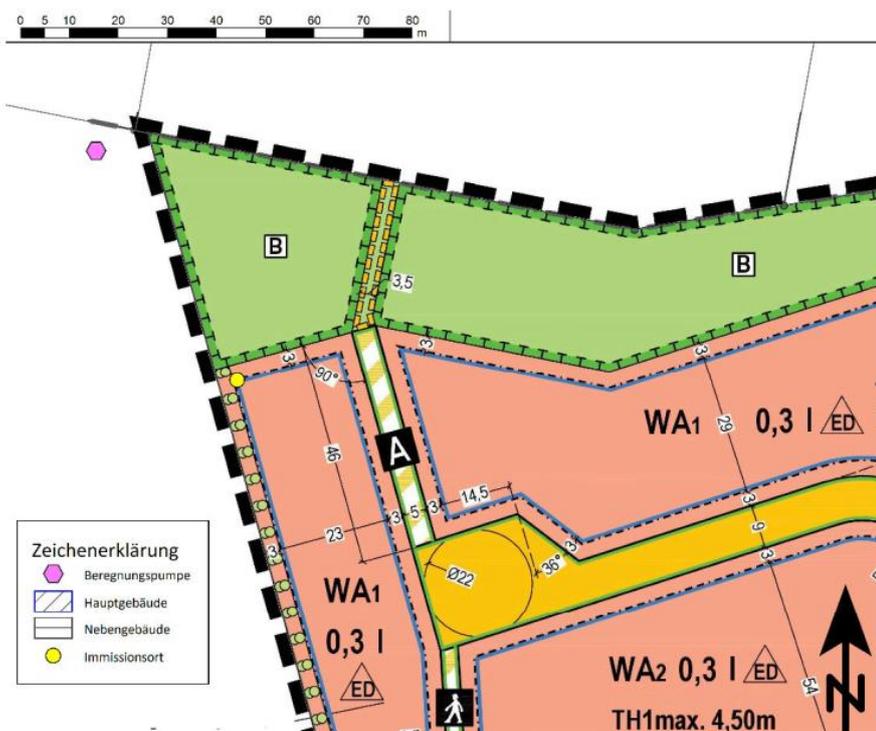
Allerdings ist nach den uns aktuell vorliegenden Informationen vom Unternehmen, gegenüber der damals untersuchten Situation (Betriebszeit 6-17 Uhr) für den Tag eine Kernzeit von 6.00 bis 22.00 Uhr (=> mögliche Betriebszeit unter Berücksichtigung einer Betriebsentwicklung => Prognose) in die Untersuchung einzustellen.

Zusätzlich zur Situation am Tag sind darüber hinaus sowohl Tätigkeiten in den frühen Morgenstunden (Anfahrt Mitarbeiter, Beladevorgänge der Firma Frischbeton Uelzen an der Betonmischanlage zwischen 5.00 und 6.00 Uhr) als auch mögliche Tätigkeiten (Reinigungsarbeiten) in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 23.00 Uhr zu beachten (Beurteilungszeit nachts: maßgebend ist nach TA Lärm die ungünstigste Nachtstunde).

Aus Gründen des Datenschutzes werden die Ergebnisse der Betriebsbefragung und Messungen in einem separaten Emissionsbericht zusammengefasst (BMH Nr. 14040_2022/E).

Beregnungspumpe

Nach Mitteilung des Auftraggebers kommt zur Bewässerung landwirtschaftlicher Flächen, unmittelbar westlich des Plangebietes eine Beregnungspumpe zum Einsatz. Es ist davon auszugehen, dass die Pumpe in den Sommermonaten kontinuierlich betrieben wird, so dass sich die schalltechnisch ungünstigste Situation in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) ergibt.



Anm.: mittlerweile liegt die erste Baufläche des allgemeinen Wohngebietes noch mehr als 30 m weiter südlich von der Pumpe entfernt.

Abstimmungsgemäß wird nachfolgend ein höchstzulässiger Schalleistungspegel angegeben, der vom Hersteller/Lieferanten für einen kennzeichnenden Betriebszustand im Volllastbetrieb der Anlage zu garantieren ist (=> Garantieforderung).

$$L_{WA} \leq 77 \text{ dB(A)}$$

Mit dem o.a. Schalleistungspegel wird der maßgebende Nacht-Orientierungs- resp. Immissionsrichtwert am Nordrand der überbaubaren Fläche (WA) um 6 dB unterschritten (Stand der Lärminderungstechnik) und trägt damit nicht relevant zum Orientierungs- resp. Immissionsrichtwert bei (Ziffer 3.2.1 der TA Lärm). Anm.: Aufgrund der nun weiteren Entfernung des ersten Wohngebäudes zur Pumpe, fällt die Beurteilung noch günstiger aus.

Es wird vorausgesetzt, dass sich das Geräusch der Pumpe entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik als gleichmäßiges Rauschen ohne hervortretende „Einzeltöne“ und pegelbestimmende tieffrequente Geräuschanteile „oder auffällige Pegeländerungen“ darstellt, so dass ein diesbezüglicher Pegelzuschlag bei der Ermittlung der Beurteilungspegel nicht in Ansatz gebracht wird.

Ausbreitungsrechnung

-Rechenverfahren

Die Berechnung des „abstrakten Planfalles“ erfolgt frequenzunabhängig nach dem alternativen Verfahren gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2, da bei der Aufstellung von Bauungsplänen Angaben über die Frequenzspektren maßgebender Emittenten i.d.R. nicht vorliegen (*typisierende Betrachtung, abstrakter Planfall*). Ebenso bleiben entsprechend den diesbezüglichen Vorgaben der DIN 45691 im Rahmen städtebaulicher Planungen alle Zusatzdämpfungen unberücksichtigt, die von der

Lage (Höhe) der Emittenten bzw. der Immissionsorte abhängig sind.

Die Ausbreitungsrechnung der zu betrachtenden konkreten Nutzungen (Anlagengeräusche) erfolgt unter Beachtung der jeweiligen typischen Frequenzspektren der einzelnen Geräuschquellen auf der Grundlage der ISO 9613-2V" (frequenzabhängige Berechnung). Das Kriterium für die Betrachtung flächenhafter oder linienförmiger Geräuschemissionen wird im Sinne der angesprochenen Norm betrachtet. Ebenso werden Bodeneffekte durch schallharte Oberflächen (verminderte Bodendämpfung im Bereich von Fahrgassen, befestigten Freiflächen, Parkplätzen etc.) in die Ausbreitungsrechnung eingestellt.

Die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen (Neubau Planstraße) wird nach den Verfahren der bereits angesprochenen Richtlinie RLS-19 (Straßenlärm) durchgeführt.

Dabei wird für die betrachteten Aufpunkte (Immissionsorte: Beurteilungspunkte), eine typische Immissionshöhe von $h_A = 3,0$ m über Gelände für den Erdgeschossbereich sowie eine übliche Stockwerkshöhe von 2,8 m berücksichtigt.

Berechnet wurden jeweils die durch die Geräuschquellen verursachten Beurteilungs- bzw. Mittelungspegel getrennt für die Beurteilungszeiten von 6.00 - 22.00 Uhr (tags) und 22.00 - 6.00 Uhr (nachts). Im Sinne der Ausführungen im Abschnitt 6.4 der TA Lärm beziehen sich die Angaben für die Beurteilungszeit nachts, hinsichtlich der Geräuschquellen, die in den Anwendungsbereich dieser Verordnung fallen, auf die ungünstigste Nachtstunde.

Das Gelände im Untersuchungsbereich ist weitgehend eben und wird durch das digitale Geländemodell (DGM) abgebildet. Eine Zusatzdämpfung durch Bewuchs ist nicht in Ansatz zu bringen. Alle für die Ausbreitungsrechnung wesentlichen Parameter wurden digitalisiert. Die genannten Rechenverfahren wurden im Rechenprogramm SoundPLAN (Version 9.0) programmiert.

-Gewerbelärm - „abstrakter Planfall“

Wie bereits beschrieben, erfolgten die schalltechnischen Berechnungen zunächst unter Berücksichtigung eines Ansatzes für den „abstrakten Planfall“, bei dem die maßgebenden Orientierungswerte (resp. Immissionsrichtwerte) im Bereich der nächstgelegenen, schutzwürdigen Bauflächen (Schneidergasse 10, Wesendorfer Straße 60) ausgeschöpft werden.

Im Hinblick auf das Plangebiet ergibt sich bei Ansatz des „abstrakten Planfalles“ sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit eine Überschreitung der maßgebenden Orientierungswerte im Bereich der überbaubaren Flächen des Plangebietes um rd. 1 dB. Da die Ergebnisse für das Erdgeschoss (EG) vergleichbar mit den Ergebnissen für das 1. Obergeschoss (1.OG) sind, wurde auf die Darstellung der Ergebnisse für das Erdgeschoss (EG) verzichtet.

Im vorliegenden Fall ist bzgl. der Tag-Situation auf die tatsächlich mögliche Nutzung des Betriebes abzustellen (Prognose).

Gewerbelärm - Betonwerk (tatsächliche Nutzung / Prognose)

Die berechneten Beurteilungspegel (L_r), welche sich unter Berücksichtigung der uns vorliegenden Informationen zu einer Kernbetriebszeit von 6-22 Uhr sowie einer Nutzung des Betriebsgeländes in der ungünstigsten Nachtstunde (Prognose) ergeben, sind der Anlage 3, Blatt 1 bis 4 des Gutachtens zu entnehmen. Im Hinblick auf die Beurteilung der ungünstigsten Nachtstunde ist dabei auf Zeit zwischen 22.00 und 23.00 Uhr (Reinigungsarbeiten in der Halle des Steinfertigers) abzustellen. Diese Nachtstunde stellt gegenüber der Nutzung in der Zeit von 5.00 bis 6.00 Uhr die schalltechnisch ungünstigere Situation dar (Ergebnis einer Vorberechnung).

Die Ergebnisse zeigen, dass im Bereich der überbaubaren Flächen des Plangebietes am Tag mit Überschreitungen des WA-Orientierungswertes von 2 bis 3 dB zu rechnen ist. In der ungünstigsten Nachtstunde werden am Nordrand der überbaubaren Fläche Beurteilungspegel von rd. 38 dB(A) erreicht. Der Nacht-Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet (WA) wird somit in dieser Beurteilungszeit unterschritten.

Hinweis: Im Rahmen zusätzlicher Nebenrechnungen wurde ermittelt, dass in diesem Fall (Betrieb Betonwerk mit erweiterten Betriebszeiten bis 22 Uhr) im Bereich der Bestandsbebauung (> Schneidergasse 10, Wesendorfer Straße 60) die maßgebenden Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nachtzeit deutlich (um mindestens 8 dB) unterschritten werden.

Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass ein Produktionsbetrieb (Steinfertiger) in der Nachtzeit (22-6 Uhr) zu einer Überschreitung der maßgebenden Nacht-Immissionsrichtwerte (MI/MD) an der umliegenden Bestandsbebauung (> Schneidergasse 10, Wesendorfer Straße 60 und Bebauung nördlich der Straße Am Wendelberg) führen würde.

Aufgrund der am Tag festgestellten Überschreitung des Orientierungswertes im Plangebiet, wurden zunächst Berechnungen unter Beachtung des uns vorliegenden Bebauungsentwurfes des Büros Dr.-Ing. W. Schwerdt durchgeführt. Die Ergebnisse machen

deutlich, dass in diesem Fall auch im Erdgeschossbereich bis in die dritte Bebauungsreihe mit Überschreitungen an den Fassaden zu rechnen ist.

Aus diesem Grund wurden ergänzende Berechnungen durchgeführt, bei denen die Wirkung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. einem Lärmschutzwall) geprüft wurde.

Beurteilung der Geräuschsituation

Gewerbelärm - „abstrakter Planfall“

Wie bereits beschrieben, erfolgten die schalltechnischen Berechnungen unter Berücksichtigung eines Ansatzes für den „abstrakten Planfall“, bei dem die maßgebenden Orientierungswerte: (resp. Immissionsrichtwerte) im Bereich der nächstgelegenen, schutzwürdigen Bauflächen (Schneidergasse 10, Wesendorfer Straße 60) ausgeschöpft werden.

Die Ergebnisse machen zunächst deutlich, dass die Emissionskontingente der Teilflächen [GI] und [GE] (Bebauungsplan „Wesendorf-Süd Teilbereich 1“) sowohl am Tage (6-22 Uhr), als auch in der Nachtzeit (22-6 Uhr), gemäß den Ausführungen, einer GI- bzw. GE-typischen Nutzung entsprechen.

Den Lärmkarten (Im Gutachten) ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung des beschriebenen Ansatzes die maßgebenden Orientierungswerte für WA-Gebiete am Nordrand der überbaubaren Flächen des Plangebietes sowohl am Tag, als auch in der Nachtzeit um rd. 1 dB(A) überschritten werden.

Allerdings ist es im vorliegenden Fall unzureichend, allein auf den „abstrakten Planfall“ abzustellen, da dieses Modell den tatsächlichen Betrieb des Betonwerkes, bzw. die aus der Betriebsfläche resultierende Geräuschsituation tags (6-22 Uhr) im Plangebiet, unvollständig abbildet. Aus diesem Grund ist im vorliegenden Fall zusätzlich die tatsächliche Nutzung der Betriebsfläche zu betrachten.

Gewerbelärm - Betonwerk (tatsächliche Nutzung /Prognose)

Unter Berücksichtigung der uns vorliegenden Angabe zu den Betriebsabläufen (mit erweiterten Produktionszeiten: Kernzeit 6.00 bis 22 Uhr/ Prognose), i.V. mit den vor Ort durchgeführten Messungen, stellt sich die Situation im Plangebiet wie folgt dar:

Am Tag werden im Bereich der überbaubaren Flächen des Plangebietes Beurteilungspegel von rd. 52 bis 58 dB(A) erreicht. Die im Sinne einer Überschreitung des Tag-Orientierungswertes (WA: 55 dB(A)) betroffene Fläche nimmt dabei rd. die Hälfte des Plangebietes ein.

In der ungünstigsten Nachtstunde werden am Nordrand der überbaubaren Fläche Beurteilungspegel von rd. 38 dB(A) erreicht. Der Nacht-Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet (WA: 40 dB(A)) wird somit in dieser Beurteilungszeit unterschritten.

Auch die Ergebnisse der Berechnungen mit einer möglichen Bebauung im Plangebiet (Bebauungsbeispiel gemäß Entwurf) machen deutlich, dass es am Tag weiterhin zu Überschreitungen des Tag-Orientierungswertes bis in die dritte Baureihe kommt.

Gewerbelärm - Fazit

Unter Beachtung der Ausführungen in den vorherigen Abschnitten wäre zunächst zu prüfen, ob eine Rücknahme der Baugrenze bis in den Bereich möglich ist, in dem die maßgebenden Orientierungswerte Tag/Nacht eingehalten werden.

Dabei ist am Tag auf die tatsächliche Nutzung des Betriebsgrundstückes und in der Nachtzeit auf den „abstrakten Planfall“ abzustellen.

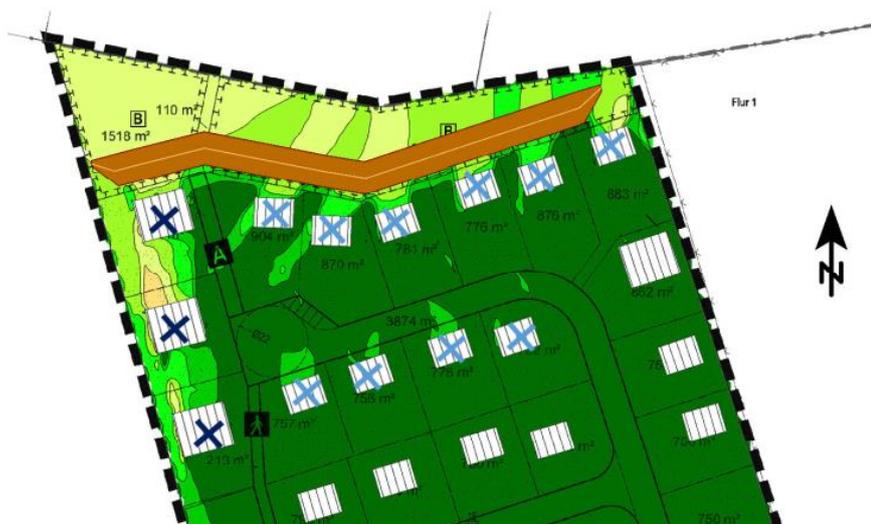
Gemeinde Wagenhoff, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Im „abstrakten Planfall“ nachts sind die nördlichsten beiden Grundstücke von einer Überschreitung des Nacht-Orientierungswertes betroffen.

Im Bereich der übrigen Grundstücke wird der maßgebende Nacht-Orientierungswert für ein WA-Gebiet weitestgehend eingehalten. In dem angesprochenen Bereich, in dem der Nacht-Orientierungswert im „abstrakten Planfall“ überschritten wird, sollte gegebenenfalls auf die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) verzichtet werden. Anm.: diesen Ausführungen ist die Gemeinde gefolgt und hat für diese Flächen den Spielplatz festgesetzt.

Im Hinblick auf das übrige Plangebiet, welches am Tag durch die tatsächliche Nutzung des Betriebsgrundstückes von Überschreitungen betroffen ist, wurde die Wirkung eines Lärmschutzwalles auf der Nordseite der überbaubaren Flächen untersucht (Höhe des Lärmschutzwalles: 5 m ü. GOK).

Durch die pegelmindernde Wirkung des Walles verbleiben im Erdgeschossbereich (EG) lediglich am Westrand des Plangebietes (auf drei Grundstücken; in der folgenden Abbildung mit dunkelblauen Kreuzen gekennzeichnet) Überschreitungen des Tag-Orientierungswertes. Anm.: Nach der Umplanung zwei Grundstücke. Auf den übrigen Flächen wird der Tag-Orientierungswert eingehalten.



Abschließende Ausführungen:

Zunächst ist auf folgenden Sachverhalt hinzuweisen:

Anders als nach allgemeinen städtebaulichen Gesichtspunkten (Beiblatt 1 zu DIN 18005) sind bei der Beurteilung von „Anlagengeräuschen“ nach den Beurteilungskriterien der TA Lärm „strengere“ Maßstäbe zu berücksichtigen, da die Einhaltung der in Ziffer 6.1 der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte grundsätzlich keiner „Abwägung“ zugänglich ist. Diesem Gesichtspunkt kommt insbesondere deshalb Bedeutung zu, da es sich bei der geplanten Wohnbebauung um eine - bezogen auf das vorhandene Betonwerk - „heranrückende Bebauung“ handelt.

Bei einer solchen Neuplanung sind - anders als bei bestehenden Nachbarschaftssituationen - die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 als Obergrenzen des Abwägungsspielraums zu verstehen. Dabei ist nach den uns vorliegenden Informationen der in der TA Lärm definierte „maßgebliche Immissionsort“ beurteilungsrelevant (vgl. hierzu z. B. Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.06.2012, BVerw G 4 BN 6.12).

Der „maßgebliche Immissionsort“ wird im Anhang A.1.3 der TA Lärm wie folgt definiert.

A. 1.3 Maßgeblicher Immissionsort

Die maßgeblichen Immissionsorte nach Nummer 2.3 liegen a) bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989,'

b) bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen;

Ende des Zitats.

Für den Fall, dass eine Rücknahme der Baugrenze oder für Teilbereiche die Ausweitung einer nur I-geschossige Bebauung nicht in Frage kommt, ergeben sich für die von einer Überschreitung der WA-Bezugspegel durch Gewerbelärm betroffenen Fenster schutzbedürftiger Räume einer späteren Bebauung, folgende weitergehende Überlegungen:

Nachfolgend werden die Möglichkeiten passiver (baulicher) Schallschutzmaßnahmen diskutiert. Mit Blick auf die aktuelle Entscheidung des BVerwG 5 muss offen bleiben, in welcher Form eine Kompensation von Richtwertüberschreitungen durch Gewerbelärm mit Hilfe von passiven Lärmschutzmaßnahmen erfolgen kann.

Soweit durch eine entsprechende Grundrissgestaltung nicht vermieden werden kann, dass der Außenlärmpegel durch Gewerbelärm vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen den für WA-Gebiete maßgeblichen Orientierungswert bzw. Immissionsrichtwert überschreitet, kommen nur zwei Varianten in Frage:

1. Anordnung der Fenster von schutzbedürftigen Räumen in den dem Betriebsgrundstück des Betonwerkes abgewandten Gebäudeseiten
2. Nicht öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen.

Ggf. geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) sind an den von einer Überschreitung des WA-Tag Orientierungswerts nicht betroffenen Gebäudeseiten vorzusehen.

Hierzu werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Auf der Grünfläche im Norden wird ein 5,00 m hoher Wall festgesetzt und der Spielplatz wird in den Bereich verlagert, der tags wie nachts durch den abstrakten Planfall zu hoch belastet ist. Die nördliche und westliche Bebauung wird als WA 1* gekennzeichnet, hier ist die Anordnung von lärmempfindlichen Räumen im 1. Obergeschoss (durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ist es das Dachgeschoss) auszuschließen, da diese nicht mehr vollständig im Schutzbereich des Walls liegt. Da es sich hier um die Überschreitung der Tagwerte handelte, wird vor allen Dingen auf die Kinderzimmer eingegangen, da hier gerade bei kleineren Kindern auch ein Tagesschlaf anzunehmen ist. Sollten Personen im Schichtdienst arbeiten, oder eine besonders frühe Nachtruhe benötigen, ist hier ebenfalls mit der Anordnung der Räume zu reagieren, obwohl diese nicht in der beispielhaften Aufzählung explizit genannt sind.

Südlich des Spielplatzes wird auch eine Wall-Wandkombination als Lärmschutz festgesetzt um den Lärmeintrag Tags aus Nordost für den Erdgeschossbereich zu reduzieren und bis auf die Flächen im Westen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Allerdings sind hier Freisitze nach Westen ausgeschlossen, da diese hier direkt der Lärmquelle zugewandt sind.

Generell wird darauf hingewiesen, dass in der schalltechnischen Berechnung eine beispielhafte Anordnung der Gebäude und auch eine beispielhafte Gebäudegröße betrachtet worden ist. So kann sich eine andere Gebäudeposition auf dem Grundstück, ebenso wie eine andere Gebäudegeometrie sich unterschiedlich zur vorliegenden Berechnung auswirken. Daher erfolgen keine Festsetzungen für die Gebäude im Nordwesten, wo rechnerisch auch eine Überschreitung im Süden der Gebäude um 1 dB(A) möglich ist. Zusätzlich wurde auch eine Auflassung mit rechnerischem Nachweis festgesetzt.

Neubau Erschließungsstraße Plangebiet

Die Berechnung der längenbezogenen Schalleistungspegel L_w von Straßen erfolgt auf der Grundlage der RLS-19 unter Berücksichtigung der Schalleistungspegel $L_{w,FzC(vFzC)}$ für die Fahrzeuge der Fahrzeuggruppen Pkw, Lkw1 und Lkw2 bei der Geschwindigkeit v_{FzG} , der stündlichen Verkehrsstärke M sowie der prozentualen Anteile p_1 und p_2 von Fahrzeugen der Fahrzeuggruppen Lkw1 und Lkw2.

Bei den für die schalltechnischen Berechnungen maßgeblichen Verkehrsmengenangaben handelt es sich um die durchschnittliche, tägliche Verkehrsstärke in Kfz/24h (DTV24) und die LKW- Anteile tags und nachts. Die Durchschnittliche, Tägliche Verkehrsstärke ist in den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen als

Mittelwert über alle Tage des Jahres der einen Straßenquerschnitt täglich passierenden Kraftfahrzeuge definiert.

Der Fahrbahnbelag der Planstraße wird im Sinne eines konservativen Ansatzes mit sonstigem Pflaster berücksichtigt. Die Straßendeckschichtkorrektur beträgt bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h = 5 dB(A). Die Längsneigung der Straßen liegt überall unter 2 %, so dass der Pegelzuschlag nicht in Ansatz zu bringen ist

Die Verkehrsmengen sind der verkehrstechnischen Untersuchung des Büros Zacharias Verkehrsplanungen zu entnehmen. In der folgenden Tabelle sind die Verkehrsstärken (DTV, Lkw-Anteile etc.) sowie die hieraus berechneten längenbezogene, Schalleistungspegel (L_w) aufgeführt:

Planstraße

Straße	DTV [Kfz/24h]	$D_{SD,SDT}$ [dB(A)]	tags (6-22 Uhr)			nachts (22-6 Uhr)			V_{Pkw} [km/h]	V_{Lkw} [km/h]	L_w' [dB(A)] tags	L_w' [dB(A)] nachts
			M [Kfz/h]	P_1 [%]	P_2 [%]	M [Kfz/h]	P_1 [%]	P_2 [%]				
[Plan_straße]	358	5/5	20,6	1,2	0,6 (1,2)	3,5	0	0 (0)	30	30	68,5	60,2

Erläuterungen zu Tabelle 4:

DTV	durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Kfz/24h
$D_{SD,SDT}$	Korrektur für den Straßendeckschichttyp SDT für Pkw / Lkw
M	stündliche Verkehrsmenge in Kfz/h, tags/ nachts
p_1 %	Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw1 in %, tags/ nachts
p_2 %	Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw2 in %, tags/ nachts
()	Motorräder (Kräder nach TLS 2012) werden emissionsmäßig wie Lkw2 eingestuft
V_{Pkw}	zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw in km/h
V_{Lkw}	zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw1 bzw. Lkw2 in km/h
L_w'	längenbezogener Schalleistungspegel in dB(A), tags / nachts

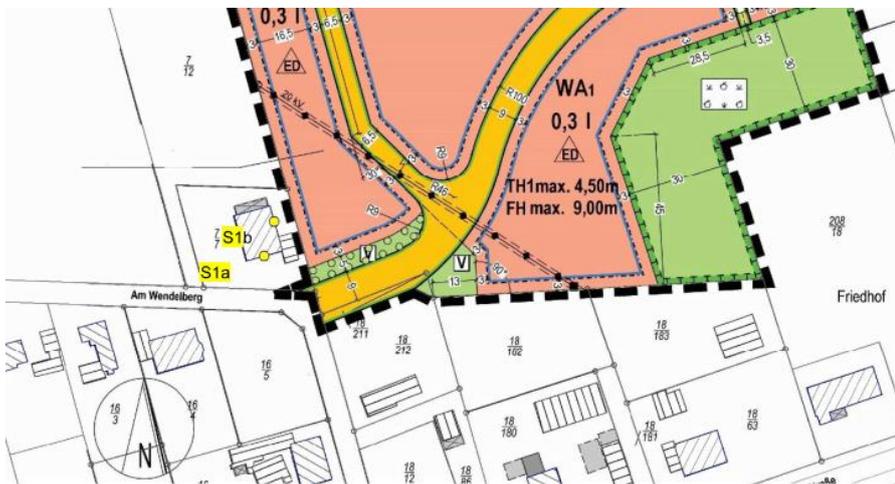
Ausbreitungsrechnung

In Tabelle sind die Mittelungspegel zusammengestellt, die entsprechend den Vorgaben der 16. BImSchV für die geplante Belastung der Erschließungsstraßen berechnet wurden.

Mittelungspegel Planstraße

Immissionsort	Nutzung	Stockwerk	IGW Tag / Nacht	L _m [dB(A)]		> IGW tags / nachts
				Tag	Nacht	
S1a	MD/MI	EG	64 / 54	44,9	36,5	-- / --
S1a	MD/MI	1.OG	64 / 54	46,8	38,4	-- / --
S1b	MD/MI	EG	64 / 54	47,3	39,0	-- / --
S1b	MD/MI	1.OG	64 / 54	48,9	40,5	-- / --

In der letzten Spalte der Tabelle ist eine eventuelle Überschreitung der nach § 2 der 16. BImSchV zu beachtenden Immissionsgrenzwerte (IGW) angegeben.



Dabei kennzeichnen die Immissionsorte (Am Wendelberg 21: (S1a) und (S1b)) die durch die geplanten Erschließungen des Plangebiets am stärksten betroffene, vorhandene Wohnbebauung. Für das vorgenannte liegt kein Bebauungsplan vor.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nachfolgend wird vom Schutzanspruch eines Dorf- oder Mischgebietes ausgegangen.

Fazit

Die i.V. mit dem Neubau der Erschließungsstraße berechneten Mittelungspegel (vgl. Tabelle vorherige Seite) zeigen, dass nicht nur diese Grenzwerte, sondern insbesondere auch die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 für Dorfgebiete eingehalten und z.T. deutlich unterschritten werden.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen Verkehrslärmschutzverordnung wird somit kein Rechtsanspruch auf Lärmschutz ausgelöst.

– Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld landwirtschaftlich genutzter Flächen. Es wird darauf hingewiesen, dass dabei landwirtschaftlichen Immissionen wie beispielsweise

Stäube, Lärm, Gerüche, Sprühnebel und Geräusche von Beregnungsmaschinen entstehen können. Diese Immissionen können in das Plangebiet hineinwirken und sind als ortsüblich zu tolerieren.

2.8 Bodenschutz

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 Satz 1 und 2 BauGB).

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

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine bekannte Altlast. Nordwestlich im Bereich des Betonwerks ist jedoch im Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems ein Schlammgrubenverdachtsfall vermerkt. Nach durchgeführter Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover wird keine Belastung durch Luftkampfmittel im Plangebiet vermutet. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Der Bodentyp ist nach den Karten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Nibis-Kartenserver) als mittlerer Podsol kartiert. Hierbei handelt es sich um eine Bodeneinheit mit Podsolen aus Flugsanden über glazifluviatilen Sanden, in Senkenbereichen um Gley-Podsole aus Flugsanden über glazifluviatilen Sanden und in Täler um Gleye aus periglazialen Decken über glazifluviatilen Sanden. Die Bodenfruchtbarkeit ist als „gering“ bewertet.

Der Grad des Einflusses des Grundwassers ist mit der Grundwasserstufe GWS 7 gering. Das Plangebiet ist damit grundwasserfern. Die Sickerwasserrate liegt mit >200 – 250 mm/a im mittleren Bereich.

Die Geländehöhen liegen im Plangebiet zwischen 59,2 und 57,6 mNN, wobei topographische Karten eine Neigung nach Osten bzw. Südosten darstellen. Die Anschlussstelle zum zukünftigen Gebietseingang hat auf Straßenniveau der Bestandsstraße "Am Wendelberg" eine Höhe von rd. 59 mNN. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über die Kanalisation des Wasserverbandes Gifhorn im Freigefälle zu den örtlichen Klärteichen. Da die Höhenlage der vorhandenen Kanalisation dafür nur knapp ausreicht, sind in Teilen des Baugebietes voraussichtlich Geländeaufschüttungen von bis zu 60 cm notwendig.

Um die Bodenbeschaffenheit besser beurteilen zu können, wurde für das Plangebiet eine Bodenbegutachtung⁵⁾ durchgeführt. Zur Erkundung wurden insgesamt 13 Kleinbohrungen im Rammkernsondierverfahren in Aufschlusstiefen zwischen 4,00 und 7,00 m niedergebracht. Ergänzend wurden 7 Rammsondierungen mit einer leichten Rammsande bis in Tiefen zwischen 3,00 m und 5,00 m ausgeführt, wobei die teilweise

⁵⁾ Bodengutachten, Projektnummer p / 2214654, Erschließung Baugebiet „Am Wendelberg“ 38559 Wagenhoff, igb - Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR, Münster 30. Juni 2022

begrenzte Rammtiefe auf dichter gelagerte Sande zurückzuführen ist. Mit der Baugrunduntersuchung sollte auch die Sickerfähigkeit des Bodens untersucht werden. Zur Prüfung dieser wurden außerdem 4 Flachbohrungen bis in Tiefen von 0,90 m und 1,30 m ausgeführt, die Bohrlöcher mittels Filterrohr gestützt und im erbohrten Sand dann Sickerversuche mit stetiger Wassersäule ausgeführt.

Zum Höheneinmaß der Bohr- und Rammansatzpunkte wurde die Oberkante eines südlich des Plangebietes gelegenen Kanalschachtes in der Neuen Straße als Bezugsniveau mit der absoluten Höhe von 58,71 mNN gewählt.

Das Plangebiet ist mit einer rd. 0,25 bis zu 0,40 m mächtigen Schicht aus umgelager-tem Oberboden (Mutterboden) humusführender, nicht-bindiger Sande bedeckt. Aufgrund der zersetzungsgefährdeten Humusanteile sind diese dunklen Böden unter allen baulichen Elementen wie Gründungen, Fahrbahnen, Gehwegen, Terrassen und anderen befestigten Flächen großflächig abzutragen.

Unterhalb der Oberböden schließen sich durchweg nichtbindige, meist feinkornarme Sande in Form feinsandiger Mittelsande mit variierenden Grobkornanteilen an. Manchmal sind auch anteilig Kiese vorhanden. Feinere Sande kommen kaum vor. Die Sande sind mindestens mitteldicht, partiell auch dichter gelagert.

Die nichtbindigen, feinkornarmen und damit sehr günstig wasserwegsamem Sande mit geschätzten Wasserdurchlässigkeiten um $k_f \sim 10^{-4}$ m/s fungieren als Porengrundwasserleiter. In den Sickerversuchen wurden für die feinsandigen Mittelsande recht einheitliche und durchweg höhere Beiwerte um $4 - 6 \times 10^{-4}$ m/s ermittelt. Damit sind die Sande gut bis hoch wasserdurchlässig und infolgedessen auch immer kapillarbrechend.

Die Flurabstände beziffern sich bei den prognostizierten Hochwasserständen auf rund 3 m. Eine dezentrale Versickerung über Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme, Sickerkästen oder auch über Rigolen ist damit grundsätzlich bis 2 – 2,50 m Tiefe möglich. Bei Sohllagen von Untergeschossen im Niveau des anzunehmenden Bemessungsgrundwasserstandes oder darunter, sind diese gemäß DIN 18 533 druckwasserdicht zu konzipieren. Dies gilt ebenfalls auch für aufsteigende Wände oder Konstruktionen. Erst bei Abdichtungsebenen von 0,5 m oberhalb des Bemessungsgrundwasserstandes sind Auslegungen möglich, die lediglich gegen den Lastfall "Erdfuchte" bemessen sind.

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

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

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

– Bodendenkmale

Im Planbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn

Gemeinde Wagenhoff, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Gemäß Unterer Denkmalschutzbehörde sind in der Umgebung des geplanten Gebietes keine Baudenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vorzufinden.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Wagenhoff und wird bisher größtenteils ackerbaulich genutzt. Der Bebauungsplan plant auf rd. 4,81 ha allgemeines Wohngebiet, Grünflächen und Straßenverkehrsflächen.

Die Fläche für allgemeines Wohngebiet (WA) beträgt rd. 3,21 ha. Es entstehen durch die Festsetzungen rd. 1,44 ha versiegelbare Flächen und rd. 1,77 ha private Gartenfläche. Als Grünflächen sind rd. 0,96 ha festgesetzt. Rd. 0,64 ha sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wagenhoff hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Wendelberg" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen, um entsprechend der geplanten Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen.

Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von rd. 4,81 ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) rd. 3,21 ha
 - Versiegelungen rd. 1,44 ha
 - Hausgärten (+ Anpflanzungen) rd. 1,77 ha
- Öffentliche Grünflächen rd. 0,15 ha
- private Grünflächen mit der Überlagerung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 0,81 ha
- Straßenverkehrsflächen rd. 0,64 ha
 - davon Versickerungsmulden rd. 0,07 ha

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft⁶⁾
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen⁷⁾⁸⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion⁹⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes¹⁰⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Schutzgüter

Das regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig trifft für das Plangebiet im östlichen Teil die Festlegung "Siedlungsbereich". Der Großteil des Plangebietes ist als Weißstelle dargestellt und hat demnach keine regionalplanerische Zuordnung. Naturraumbezogene Festlegungen werden für das Plangebiet nicht getroffen.

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand:

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. Geschützte Gebiete, die gem. § 30 BNatSchG als Biotop geschützt sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Kartenwerk (Map-Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz sowie die Karten "Für den Naturschutz wertvolle Bereiche" geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung innerhalb des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz.

Seltene, gefährdete oder stark gefährdete Tiere und Pflanzen kommen im Plangebiet selber nicht vor. Südwestlich des Plangebietes befinden sich in etwa 250 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet "Ostheide" (LSG GF 23).

⁶⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁷⁾ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁸⁾ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

⁹⁾ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹⁰⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, 1. Änderung

Planung:

Der Bebauungsplan plant auf rd. 4,81 ha allgemeines Wohngebiet, Grünflächen und Straßenverkehrsflächen. Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) rd. 3,21 ha
Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dadurch wird mit einer maximalen Überschreitung von 50 % gem. § 19 BauNVO eine Versiegelung von rd. 1,44 ha planerisch vorbereitet. Rd. 1,77 ha werden davon als Hausgärten neugestaltet.
- Öffentliche Grünflächen rd. 0,15 ha
- Private Grünflächen rd. 0,81 ha
- Straßenverkehrsflächen rd. 0,57 ha
davon Versickerungsmulden rd. 0,07 ha

Prognose für die Umweltauswirkungen:

Da keine besondere Bedeutung innerhalb des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz besteht, ist davon auszugehen, dass das neue Baugebiet keinen Einfluss auf seltene, gefährdete oder stark gefährdete Tiere und Pflanzen hat. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden später folgende Flächen entstehen:

- Die Erhöhung der Siedlungsfläche mit zusätzlicher Versiegelung von max. 1,44 ha
- rd. 1,77 ha Hausgärten und Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken
- rd. 0,15 ha für öffentliche Grünflächen
- rd. 0,81 ha für nichtöffentliche Grünflächen
- rd. 0,64 ha Erhöhung der Verkehrsfläche mit einer zusätzlichen Versiegelung

Es werden teilweise erhebliche Beeinträchtigungen auf der Ackerfläche durch den Verlust von Teillebensräumen vorgenommen, die durch Schaffung von Ersatzlebensraum im Plangebiet kompensiert werden. Die Flächen, die als Grünflächen erhalten bleiben oder neu festgesetzt werden, werden langfristig dem Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden in der Landwirtschaft entzogen. Dies wird sich positiv auf die Arten und Lebensgemeinschaften auswirken.

- Schutzgut Fläche:Bestand:

Die im Plangebiet erfassten Flächen von insgesamt rd. 4,80 ha werden zurzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Außerdem wird eine rd. 0,01 ha große Fläche einer südlich angrenzenden Gartenfläche mit in das Plangebiet einbezogen.

Planung:

Für die Planung werden die 4,80 ha der Landwirtschaft langfristig entzogen und als Wohngebiet mit Straßen- und Grünflächen sowie als Hausgärten in Anspruch genommen. Es werden rd. 2,08 ha durch die neue Planung versiegelt.

Prognose:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen im Plangebiet "Am Wendelberg" erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Flächen weitestgehend beseitigt. Hier werden rd. 2,08 ha langfristig dem Naturhaushalt entzogen. Allerdings entstehen gleichzeitig

rd. 2,73 ha Hausgärten und Grünflächen. Mit der Planung kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe der Bereitstellung von Wohnbauland nach. Daher wird die Bereitstellung von Wohnbauland höher gewichtet, zumal es sich bei der Fläche um eine landwirtschaftliche Fläche mit geringer Fruchtbarkeit handelt.

- Schutzgut Boden

Bestand:

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß den digitalen Bodenkarten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems durch mittlerer Podsol bestimmt. Hierbei handelt es sich um eine Bodeneinheit mit Podsolen aus Flugsanden über glazifluviatilen Sanden, in Senkenbereichen um Gley-Podsole aus Flugsanden über glazifluviatilen Sanden und in Täler um Gleye aus periglazialen Decken über glazifluviatilen Sanden. Die Bodenfruchtbarkeit ist als „gering“ bewertet.

Der Grad des Einflusses des Grundwassers ist mit der Grundwasserstufe GWS 7 gering. Das Plangebiet ist damit grundwasserfern. Die Sickerwasserrate liegt mit >200 – 250 mm/a im mittleren Bereich.

Außerdem wurde ein Bodengutachten erstellt, demzufolge das Plangebiet mit einer rd. 0,25 bis zu 0,40 m mächtigen Schicht aus umgelagertem Oberboden (Mutterboden) humusführender, nicht-bindiger Sande bedeckt ist. Unterhalb der Oberböden schließen sich durchweg nichtbindige, meist feinkornarme Sande in Form feinsandiger Mittelsande mit variierenden Grobkornanteilen an. Manchmal sind auch anteilig Kiese vorhanden. Feinere Sande kommen kaum vor. Die Sande sind mindestens mitteldicht, partiell auch dichter gelagert.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine bekannte Altlast. Nordwestlich im Bereich des Betonwerks ist laut Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems ein Schlammgrubenverdachtsfall vermerkt.

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorgeprägt. Die natürlichen Funktionen sind stark überprägt worden. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt.

Planung:

Infolge der Festsetzungen werden auf rd. 2,08 ha neue Versiegelungen planerisch vorbereitet. Auf den privaten Grundstücken werden rd. 1,44 ha als überbaubare Fläche festgesetzt, auf rd. 0,96 ha werden Grünflächen und Hausgärten auf rd. 1,77 ha entstehen. Für die Straßen werden rd. 0,64 ha zusätzlich versiegelt genommen.

Prognose:

Der natürliche Boden wird nutzungsbedingt durch die Errichtung baulicher Anlagen in Teilbereichen durch mineralische Substrate ersetzt werden. Die natürlichen Funktionen und Werte werden dort durch die Versiegelungen und Nutzungen stark überprägt. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften neu auf den Bauflächen um rd. 1,44 ha und den Straßenverkehrsflächen um rd. 0,64 ha stark überformt.

Für den Bereich der als Grünflächen und private Hausgärten genutzten Flächen sind die natürlichen Bodeneigenschaften auf rd. 2,73 ha anfangs aufgrund der voraussichtlichen Baumaßnahmen und Bodenbewegungen beeinträchtigt. Langfristig werden sich hier jedoch wieder Bodeneigenschaften einstellen, die als wenig beeinträchtigt zu bewerten sind. Aufgrund der entfallenen Einflüsse durch die intensive Landwirtschaft wird sich der Bodenzustand voraussichtlich sogar verbessern.

Es gibt keinen Hinweis auf Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet.

Gemeinde Wagenhoff, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

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

- Schutzgut Wasser

Bestand:

Für die Grundwassersituation ist unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation, den Beeinträchtigungen und Bodenart eine Sickerwasserrate von > 200-250 mm/a anzunehmen, die damit im mittleren Skalenbereich der Sickerfähigkeit liegt. Die Grundwasserneubildungskapazitäten liegen im unteren Bereich.

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

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Planung:

In Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Neuversiegelung auf einer Fläche von rd. 2,08 ha planerisch vorbereitet.

Prognose:

Durch die Planung werden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch Versiegelung von rd. 2,08 ha durch Überbauung neu vorbereitet. Diese Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Im Bereich der nicht überbauten Freianlagen wird das Schutzgut wenig beeinträchtigt. Für Oberflächengewässer entstehen keine Auswirkungen durch die Planung. Das anfallende Niederschlagswasser soll versickert werden. Es steht somit weiterhin dem Naturhaushalt zur Verfügung.

b) Schutzgut Mensch

Bestand:

Bei dem Schutzgut Mensch ist von dem vorhandenen Zustand ausgegangen worden, d. h. es handelt sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche, die nicht der Erholung dient. Nördlich des Plangebietes liegt ein Betonwerk, dessen schallbezogene Emissionen fachgutachterlich¹¹⁾ betrachtet und als unkritisch bewertet wurden. Westlich verlaufen in größerer Entfernung die B4 und die K7, wobei zwischen dem Plangebiet und der Bundesstraße bereits im Bestand Wohnbebauungen und zur Kreisstraße eine Teilbebauung liegt.

Planung:

Durch die Festsetzungen wird ein Wohnbaugebiet entstehen. Die bestehende Wohn- und Erholungssituation wird durch die Planung nicht weiter beeinträchtigt.

Prognose:

Durch die Planung sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

¹¹⁾ Schalltechnische Stellungnahme zur Entwicklung von Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand von Wagenhoff - Voruntersuchung -, Nr. 14040, Bonk - Maire - Hoppmann GbR, Garbsen, Mai 2014

c) Schutzgut Klima/ Luft

Bestand:

Besondere klimatische Funktionen gehen von dem Bestand nicht aus. Die Ortslage liegt in der klimaökologischen Region des Geest- und Bördebereiches in Niedersachsen und gehört landschaftlich zur Region der Südheide. Es gilt für das Plangebiet das Klima an der bebauten Ortsrandlage. Das Schutzgut Klima und Luft ist von allgemeiner Bedeutung und aufgrund der derzeitigen Nutzungen als mäßig beeinträchtigt zu bewerten.

Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden neue Versiegelungen ermöglicht, d. h. der Anteil an wärmespeichernden Oberflächen wird erhöht. Das Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich nicht wesentlich verändern. Gleichzeitig wird sich die Anlage von Hausgärten mit Bäumen und Sträuchern positiv auf das Kleinklima auswirken.

Prognose:

Aufgrund der Art des Vorhabens ist für die Ortslage ein klimaökologischer Belastungsraum nicht zu erwarten. Kleinklimatisch wird für die neu versiegelte Fläche für das Schutzgut Luft/ Klima keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten sein.

d) Schutzgut Landschaft

Bestand:

Das Landschaftsbild ist aufgrund der ausgeräumten Feldflur von allgemeiner Bedeutung. Etwa 500 m östlich des Plangebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Ostheide“.

Planung:

Aufgrund der Planung entsteht ein neues Baugebiet am Ortsrand. Durch die festgesetzte Geschossigkeit, die maximale Firsthöhe und die Regelung zur Gestaltung der Dachformen und Farben in der örtlichen Bauvorschrift wird auf die Einbindung in das Ortsbild geachtet.

Prognose:

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich bewertet.

e) Schutzgut Bau- und Kulturdenkmale

Es sind weder Bau- und Kulturdenkmale noch Landschaftsteile und -formationen mit historischem oder archäologischem Wert im Plangebiet und der näheren Umgebung bekannt.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Innerhalb der Änderungsbereiche wären bei Realisierung des Bebauungsplans für die zu versiegelnden Flächen Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Fläche, Boden und Wasser zu erwarten.

Für die Schutzgüter Luft, Klima und Landschaft und Landschaftsbild werden keine wesentlichen Änderungen planungsrechtlich vorbereitet.

Für das Schutzgut Mensch sind die Auswirkungen der Planung nicht erheblich.

3.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung

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

- a) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein in den angrenzenden Randbereichen überprägter und überplanter Raum beansprucht (Ortsrand, Betonwerk). Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden.
- b) Die örtliche Bauvorschrift regelt Dachformen und Farben der neu entstehenden Wohnhäuser, sodass eine Einbindung und Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild für den neu entstehenden Ortsrand von Wagenhoff erfolgt.

- Kompensation

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich wird intern im Plangebiet erfolgen.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde im Rahmen der Umweltprüfung das "Städtetagmodell" (2013) angewandt.

Ein Ausgleich ist erreicht, wenn der durch die Planung erzeugte Wertstufenverlust an anderer Stelle in gleicher Weise durch einen Wertstufensprung nach oben kompensiert wird.

Kompensationsmaßnahmen besitzen in der Regel eine Mehrfachwirkung. Mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme wird häufig auch eine Kompensation weiterer Schutzgüter erreicht (adäquat zum Eingriffstatbestand).

Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass mit der geplanten Kompensation des Schutzgutes Boden auch eine Kompensation des Schutzgutes Wasser erreicht wird.

Wertvolle Biotoptypen oder Landschaftsbereiche werden durch die Planung nicht beansprucht. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Beeinträchtigungen ist innerhalb des Plangebietes nur teilweise möglich (siehe Kap. 4.0 Bilanzierung).

Kompensationsmaßnahme Streuobstwiese

Für das Anlegen einer Streuobstwiese gibt es verschiedene Möglichkeiten. Die Bäume können wahllos verteilt (Beweidung) auf der Fläche stehen oder in geordneten Reihen (Mahd durch Maschinen). Bei der Neuanlage sollten geeignete, regionaltypische Hochstamm-Obstsorten verwendet werden. Empfehlenswert ist zertifiziertes Pflanzgut, das den einschlägigen Qualitätsrichtlinien bzw. Gütebestimmungen entspricht. Die Entscheidung sollte auf regionale, alte Sorten, die sich über viele Jahre bewährt haben, fallen. ¹²⁾ Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass manche Obstsorten selbststeril sind und somit ihren Pollen nicht selbst befruchten können. Das gilt insbesondere für Kirschbäume.

¹²⁾ <https://streuobstwiesen-buendnis-niedersachsen.de/web/start/obstsorten>

Bei Neuanlage sind ausreichende Pflanzabstände (ca. 10 bis 12 Meter) zu berücksichtigen, bei Randbepflanzungen müssen die nachbarschaftsrechtlichen Grenzabstände eingehalten werden (Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz, § 50 NNachbG).

Pflanzen der Bäume

Der beste Pflanzzeitraum ist im Herbst nach dem Blattabwurf, solange der Boden nicht gefroren ist. Auch im Frühjahr nach dem Frost kann bis in den April hinein pflanzen. Ist das Frühjahr zu trocken, sollte jedoch regelmäßig gegossen werden.

Das Pflanzloch sollte einen Durchmesser von 80 bis 100 cm haben. Je nach Bodenstruktur werden die Grassoden ausgestochen, das Pflanzloch 40 bis 50 cm tief ausgehoben und der Boden um weitere 20 cm gelockert

Da der junge Baum noch nicht durch sein Wurzelwerk verankert ist, empfiehlt es sich, bei Mahd zwei Holzpfähle mit Verbiss-Schutz und Gießrand in Ost – Westrichtung anzubringen, bei Beweidung einen Dreibock (drei Baumpfähle) mit Verbiss – Schutz und Gießrand. Sie schützen vor Windbruch, sorgen für ein gerades Wachstum und dienen gegen den Verbiss auch durch Wild (z.B. Kaninchen). Die Pfähle sollten eine Länge von gut 2 Metern haben und (vor dem Pflanzen) ca. 50 cm tief in die Erde eingeschlagen werden (auf beweideten Wiesen längere Pfähle). Der Abstand zwischen Baum und Pfahl beträgt ca. 60 cm. Zum Anbinden des Baums kann Kokosstrick benutzt werden oder verstellbare Gurte, die »mitwachsen«.

Um Risiken thermischer Rindenschäden durch intensive Sonnenbestrahlung an Bäumen zu reduzieren, wird der Jungbaum direkt nach der Pflanzung von Wurzelanlauf bis Kronenansatz stammumfassend weiß (aktuelle FLL- und ZTV-Baumpflegerichtlinien) angestrichen. Besser wäre es den Leittrieb mit zu behandeln, da die Krone bei Jungbäumen anfangs noch nicht dicht ist. ¹³⁾

Vor dem Einpflanzen werden beschädigte und vereinzelt überlange Wurzeln gekappt. Etwas von der vorbereiteten Pflanzerde in das Pflanzloch geben und einen Wühlmauschutz einbringen. Dafür empfiehlt sich dünner, unverzinkter Draht, der dem Wurzelwuchs nicht im Wege steht, mit einer Maschengröße von 13 bis 15 mm. Er rostet nach einigen Jahren durch oder wird durch die wachsenden Wurzeln gesprengt.

Pflege der Streuobstwiese

Nach der Obstbaumpflanzung darf die Pflege in den ersten Jahren nicht vernachlässigt werden. Damit sich eine gute, stabile und beerntbare Krone entwickeln kann, ist der Pflanz- und Erziehungsschnitt sehr wichtig. Im Vordergrund steht in den ersten Jahren nicht der Fruchtertrag, sondern der stabile Aufbau der Krone. Das Wachstum der jungen Hochstämme wird durch den jährlichen Schnitt angeregt. Erfolgt der Schnitt nicht, geht die Kraft, die eigentlich für den Kronenaufbau benötigt wird, in den ersten Fruchtertrag und die Bäume vergeisen vorzeitig. Bei Hochstammbäumen beginnt die Ertragsphase erst ab dem 7. bis 12. Standjahr.

Die Baumanbindung / Verankerung muss regelmäßig überprüft und ggf. erneuert werden. Die Baumscheiben sind mind. 10 Jahre durch Abdecken oder Entfernen von Kraut- oder Grasbewuchs offenzuhalten. In den ersten drei Standjahren ist bei Bedarf zu wässern.

Die Wiese wird ab Mitte Juni einmal gemäht und ein zweites Mal Ende September. Die Mahd wird abgetragen.

¹³⁾ <https://www.baumpflegeportal.de/baumpfleger/weissanstrich-baeume-richtig-schuetzen/>

Regiosaatgutmischung "Grundmischung HK 1 / UG 1 – Norddeutsches Tiefland"

Bevor die Saatgutmischung ausgesät wird, muss der Boden gepflügt oder gefräst werden und eine fein krümelige Bodenstruktur hergestellt werden (für Lichtkeimer besonders wichtig). Die Flächen sollten vor allem frei von mehrjährigen Unkräutern wie Quecke, Breitblättrigem Ampfer oder Brennesseln sein.

Idealerweise sollte vor Beginn der feuchten Witterung gesät werden. Wildkräuter- und Wildgräsersamen benötigen nach der Aussaat mind. 6 Wochen durchgehende Feuchtigkeit, um optimal zu keimen.

Der erste Schnitt sollte erfolgen, sobald sich die ersten Bereiche mit Ackerwildkräutern zu schließen beginnen und der Boden darunter nicht mehr sichtbar ist. Die Schnitthäufigkeit kann in Abhängigkeit von der Produktivität des Standortes und der Häufigkeit von Ackerwildkräutern bis zu einer drei- bis viermaligen Mahd erhöht werden, ohne die Grünlandarten in der Entwicklung zu beeinträchtigen. Die in der Regel schnittunverträglichen Ackerwildkräuter werden dagegen effektiv in ihrer Entwicklung gehemmt. Bereits während der Etablierungsphase soll auf die Bekämpfung von Unkräutern, die sich im Boden befinden, geachtet werden. Die Entfernung des Mahdguts ist unbedingt zu beachten. Für die Pflegeschnitte sollten Schnitthöhen von ca. 10 cm gewählt werden, um eine Beschädigung der Keimlinge und jungen Rosetten zu vermeiden. ¹⁴⁾

Kompensationsmaßnahme Wildblumenwiese mit Gehölz

Pflanzen der Bäume

Bei dem Pflanzen von Bäumen ist auf genügend Abstand zwischen den einzelnen Bäumen zu achten. Eine Pflanzung kann auch auf den festgesetzten Wallflächen erfolgen. Sollte es dieses nicht gewünscht sein, können die Baumpflanzungen auf den verbleibenden Flächen nördlich des Walls vorgenommen werden. Strauchpflanzungen auf Wallschrägen sind kein Problem.

Bodenvorbereitung und Pflanzarbeiten sind gemäß der aktuellen FLL- und ZTV-Baumpflegerichtlinien und der DIN 18915 / 18916 vorzunehmen.

Pflanzen der Sträucher

Ideal ist eine leicht versetzte Anordnung und Durchmischung von verschiedenen hoch und breit wachsenden Gehölzen in drei Reihen. Dabei kann der Abstand der einzelnen Gehölze zwischen 0,5 – 1,5 m variieren. Die Sträucher (mit Ballen) werden mit einer Zwei Pfahl-Verankerung versehen.

Die ideale Pflanzzeit ist im Oktober/November, dann ist der Boden meistens noch so warm, dass der frisch gepflanzte Baum oder Strauch neue Wurzeln ausbilden bzw. die vorhandenen gut anwachsen können. Das verschafft den Pflanzen einen Wachstumsvorsprung im nächsten Frühjahr.

Auch eine freiwachsende Hecke kommt nicht ohne gelegentliche Pflegemaßnahmen aus. Zu groß gewordene Gehölze sollte man entsprechend zurückschneiden. Vor allem, wenn sie von unten her verkahlen, empfiehlt sich ein radikaler Rückschnitt bis etwa 30 bis 40 Zentimeter über dem Boden ("auf den Stock setzen"). Niemals sollte aber die gesamte Hecke auf einmal gestutzt werden! Es sollten immer nur einzelne Büsche entweder ausgelichtet oder auf den Stock gesetzt werden, damit die Tiere nicht plötzlich ihren gesamten Lebensraum verlieren.

¹⁴⁾ <https://www.saaten-zeller.de/hinweise-fuer-eine-erfolgreiche-ansaat>

Gemeinde Wagenhoff, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Regiosaatgutmischung "Feldraine und Säume"

Gleiche Vorgehensweise wie bei der Regiosaatgutmischung "Grundmischung HK 1 / UG 1 – Norddeutsches Tiefland"

b) Schutzgut Fläche

Möglichkeiten für eine Rücknahme von Bauflächen bestehen in der Gemeinde nicht. Die erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut bleiben bestehen.

c) Bodenschutz und Grundwasser

Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu hinzukommende Versiegelung erfolgt im Plangebiet. Ein teilweiser Ausgleich erfolgt durch die Versickerung im Plangebiet.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

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

d) Schutzgut Mensch

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

e) Kultur- und Sachgüter

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

3.2.2 Wechselwirkungen

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

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

- Boden – Wasser

In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

- Tiere und Pflanzen – Landschaft

Die Qualität des Landschaftsbildes steht oftmals im Wechselspiel mit der Naturnähe des Raums. Bereiche mit naturnahen Strukturen beeinflussen die Bewertung des Landschaftsbildes positiv (Gehölzbiotope – Landschaftsbild).

Gemeinde Wagenhoff, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Mensch – Landschaft

Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/Naherholung einerseits und zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Ortsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion, als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

3.2.3 Andere Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die einzigen zurzeit verfügbaren Bauflächen in der Gemeinde handelt, bestehen keine Planungsalternativen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

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

Die Eingriffsbilanzierung wurde unter Anwendung des Niedersächsische Städtetagmodells ermittelt. Im Ergebnis wurden Festsetzungen im Bebauungsplan zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt [§ 4 (3) BauGB], bezüglich Beschwerden einzelner Bürgerinnen und Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Gemeindeentwicklungsplanung einfließen lassen.

Gemeinde Wagenhoff, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bezieht sich auf die betroffenen Schutzgüter wie folgt:

Schutzgut	Umweltauswirkung	Indikator	Information der Behörden
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Überbauung • Altlasten 	<ul style="list-style-type: none"> • Beschwerden • Anzeige von Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht) 	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsbegehung • Überwachung durch Umweltbehörden
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern 	<ul style="list-style-type: none"> • Augenschein • Messergebnisse 	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsbegehung • Regelmäßige Überwachung durch Wasserbehörden in Umsetzung der WRRL
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes 	<ul style="list-style-type: none"> • Abweichung von Sichtbildanalysen, Simulationen 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wagenhoff stellt den vorliegenden Bebauungsplan auf, um ein Wohngebiet zu entwickeln.

Es ist ein Wohngebiet mit einer Überbauung der GRZ von 0,3 für die Hauptgebäude festgesetzt worden. Gleichzeitig wird auf den überbaubaren Flächen eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch den Bau von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, unterirdischen Anlagen und anderen Nebengebäuden von insgesamt 50 % zugelassen. So wird durch die Neuplanung pro Grundstück eine Neuversiegelung von max. 45 % ermöglicht. Für die Anlage von Straßenverkehrsflächen werden rd. 0,64 ha zusätzlich versiegelt. Somit wird in dem Plangebiet eine Neuversiegelung von rd. 2,08 ha ermöglicht.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden 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 Arten und Lebensgemeinschaften, Fläche, Bodenschutz, Wasser, Mensch, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter.

Die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes Einflüsse durch Versiegelung, Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Fläche, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften vorbereitet werden.

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft/ Klima werden nicht vorbereitet. Zusätzlich werden Regelungen zur Gestaltung und Farbgebung der Dächer mit einer gleichzeitigen Regelung der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe getroffen, so dass die Einbindung des Plangebietes zur freien Landschaft erfolgt. Insofern entstehen keine Eingriffe in das Landschaftsbild.

Beeinträchtigungen des Menschen konnten nicht ermittelt werden. Kultur- und Sachgüter befinden sich nicht im Plangebiet.

Gemeinde Wagenhoff, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Der Ausgleich für die ermöglichte Versiegelung wird im Plangebiet geregelt. Aufgrund der Wertigkeit der Ausgleichsmaßnahmen entsteht eine geringfügige Überkompensation, sodass der Gemeinde noch 0,15 Werteinheiten bezogen auf Hektar als Ökopool für andere Planungen zur Verfügung stehen.

Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen wurden nicht festgestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Planung gewahrt.

4.0 Eingriffsbilanzierung

Tabelle: Rechnerische Bilanz

Fläche in ha	Festsetzung/ Biototyp	Biototyp/Code	Fläche in ha	Wertfaktor	Flächenwert	Fläche in ha	Festsetzung/ Biototyp	Biototyp/Code	Fläche in ha	Wertfaktor	Flächenwert
Baugebiet											
Ist-Zustand						Planung					
4,80	Acker	A	4,80	1	4,80	3,21	Baufläche - Versiegelung GRZ 0,3 mit 50% Überschreitung	X	1,44	0	0
0,01	Baumschule (EBB)		0,01	1	0,01		- Hausgärten	PHZ	1,69	1	1,69
							- Strauchhecke	HFS	0,08	3	0,24
						0,64	Verkehrsfläche Versickerungs- mulden	X TF	0,57 0,07	0 1	0 0,07
						0,02	Strauchhecke mit Einzelbaum ("V" nördlich)	HFS HBE	0,02	3	0,06
						0,02	Scherrasen mit Einzelbaum ("V" südlich)	GRA HBE	0,02	1	0,02
						0,11	Spielanlage	PSZ	0,11	1	0,11
						0,34	Streuobstbestand + Frischwiese	HO	0,34	4	1,36
						0,47	("B" Fläche) Strauch-Baumhe- cken (Inseln) + Mesophiles Grün- land	HFM GMS	0,20 0,27	3 3	0,60 0,81
Flächenwert der Ein- griffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)			4,81		4,81	Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Bauleitplanung)			4,81		4,96
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)											4,81
Abzügl. Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)											4,96
= Extern auszugleichende Werteinheiten											0
Überkompensation											+ 0,15

Es entsteht ein Plus von 0,15 Werteinheiten, sodass die Kompensation vollumfänglich im Plangebiet erbracht ist und kein weiterer externer Ausgleich notwendig ist.

Innerhalb dieser Maßnahme entstehen somit 0,15 Werteinheiten bezogen auf Hektar als Ökopool der Gemeinde Wagenhoff, die gem. § 9 Abs. 1a und § 135a Abs. 2 BauGB für weitere Planungen zur Verfügung stehen

5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Da die Bebauung den neuen Ortsrand von Wagenhoff bildet, soll eine in den Grundzügen einheitliche Bebauung erfolgen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, Fassaden, Stützmauern und auf die Einfriedungen.

Zu § 2: In den überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bereichen der Ortslage Wagenhoff sind bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer, Sattel- und Krüppelwalmdächer typisch, in die sich auch die Form der Walmdächer einpassen. Auch moderne Dachformen wie beidseitig geneigte Pultdächer oder Friesengiebel sollen durch die Festsetzungen ermöglicht werden. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild in der Formensprache und ortstypischen Gestaltung von Dachformen stimmig und ruhig wirkt.

Zu § 3: Neben den Dachformen hat auch die Farbgestaltung der Dächer Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen. Insbesondere ist hier beabsichtigt Farbgebungen vorzugeben, die ortstypisch sind und sich in den ländlichen Raumeinfügen. Dieses insbesondere im Hinblick auf die Neubebauung in der Ortsrandlage.

Zu § 4: Da auch die Fassaden das Erscheinungsbild im Baugebiet prägen, werden zugunsten eines harmonisch gestalteten Straßenraums in der Farbgebung wie auch im Material geregelt.

Zu § 5: Aufgrund des in der Region hohen PKW- Anteils je Wohneinheit sowie der eingeschränkten Straßenbreiten, welche den ruhenden Verkehr der Anlieger nicht aufnehmen können, wird festgelegt, dass mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen sind.

Zu § 6: Auch die Einfriedungen des Grundstückes gestalten das Erscheinungsbild des Straßenraums und sollen in ihrer Höhe und Material geregelt werden.

Zu § 7: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH**, Braunschweig weißt mit Stellungnahme vom 25.08.2022 auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung der neuen Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Prüfung der Ausbauentscheidung habe ich angestoßen. Sobald eine Ausbauentscheidung getroffen ist, werden wir Sie darüber informieren.

Gemeinde Wagenhoff, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Sollte die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen.

Wir machen zusätzlich darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die **Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Hannover** gibt mit Stellungnahme vom 26.08.2022 folgende Hinweise:

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
 - [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
 - [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
 - [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- wird nach dem Planverfahren ergänzt –

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 12.08.2022 bis zum 13.09.2022 durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 12.08.2022 zur Stellungnahme bis zum 13.09.2022 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen, sofern sie relevant waren, zugrunde gelegt. Es wurde ein Schalltechnisches Gutachten nach der Stellungnahme des GAA erstellt und hat im Plan wie in der Begründung Niederschlag gefunden. Die Stellungnahmen wurden im Rahmen des Planverfahrens behandelt und der Abwägung zugeführt.

- Öffentliche Auslegungen

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

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

8.0 Zusammenfassende Erklärung

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

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

- Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (BauGB) geregelt (§ 24 BauGB).

- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

Die Sicherung durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

- Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Zur inneren Erschließung des Plangebietes werden Planstraßen und -wege angelegt.

Gemeinde Wagenhoff, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

- Umlegung⁹⁾
- Grenzregelung⁹⁾
- Enteignung¹⁵⁾

10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Das Plangebiet wird an bereits ausgebaute Straßen angeschlossen und im westlichen Teil direkt über die bestehende Straße „Am Wendelberg“ erschlossen. Für die innere Erschließung wird eine neue Planstraße angelegt. Für die Gemeinde entstehen durch Anlage neuer Straßen und Kompensations-Maßnahmenflächen nach der Umlegung keine Kosten durch die Planung.

Die Erschließung der Plangebiete an die Ver- und Entsorgungsleitung erfolgt über die auszubauende Planstraße.

10.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Ein separater Grunderwerb für Verkehrsflächen ist nicht notwendig. Die dargestellten Straßenverkehrsflächen werden von der Gemeinde ausgebaut und anteilig auf die Grundstücke des Plangebietes umgelegt.

Die Erschließungsanlagen und Anschlussmöglichkeiten für die Schmutzwasser-Entwässerung können voraussichtlich an das vorhandene Netz angebunden werden.

11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die vorhandenen Netze herzustellen. Die Abwässer werden in die örtlichen Klärteiche gepumpt.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind zurzeit keine besonderen sozialen Härten erkennbar. Sofern diese späterhin auftreten, wird die Gemeinde im erforderlichen Rahmen soziale Maßnahmen einleiten.

12.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Weitere anfallende Kosten werden über Erschließungsbeiträge erhoben und über den Gebührenhaushalt finanziert.

¹⁵⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Gemeinde Wagenhoff, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

13.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

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

Wagenhoff, den

.....

(Bürgermeister)