

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKMVG) und §§ 80, 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Wesendorf den Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“ mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Wesendorf, den	
	Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage	
<div><div><div><div><div><div><span></span></div><div>Liגעnשאַפֿטקאַרטע</div></div></div><div><div><span></span></div><div>Maßstab: 1 : 1.000</div></div><div><div><span></span></div><div>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.</div></div></div></div><div><div><div><span></span></div><div>© 2020</div></div><div><div><span></span></div><div>LEAG</div></div></div></div>	

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Öfftl. bestellter Vermesser	
	Siegel

**Planverfasser**  
Der Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“ mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von:  
H&P Ingenieure GmbH  
Albert-Schweitzer-Straße 1  
30880 Laatzen

Laatzen, den	
	Planverfasser

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Wesendorf hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans „Wesendorf Residenz“ mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wesendorf, den	
	Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wesendorf hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans „Wesendorf Residenz“ mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans „Wesendorf Residenz“ mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Wesendorf zur Verfügung gestellt.

Wesendorf, den	
	Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Wesendorf hat den Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“ mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Wesendorf, den	
	Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan „Wesendorf Residenz“ mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wesendorf, den	
	Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Wesendorf Residenz“ mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Campus Wesendorf“ und Teilaufhebung der Bebauungspläne „Hammerstein Park“ und „Mischgebiet Hammersteinpark“ mit örtlichen Bauvorschriften sind  
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,  
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und  
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Wesendorf, den	
	Bürgermeister

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.1971 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.V. v. 14.08.2020 bzw. unter Berücksichtigung der Änderung durch Art. 1 G v. 14.8.2021 1802 (Nr. 33).
- BauNutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 1 Zulässige Nutzungen im MI, § 6 BauNVO**  
Es wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO mit folgendem Katalog zulässiger Nutzungen festgesetzt.

- Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude (außer in MI'),
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe sofern sie:
    - o in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und dem jeweiligen Betrieb wie folgt untergeordnet sind: Die Verkaufsfläche nimmt nicht mehr als 10% der Geschossfläche des Betriebs ein und ist nicht mehr als 150 m² groß,
    - o der Versorgung des Gebiets mit Waren des täglichen Bedarfs dienen, solange eine Agglomeration von Verkaufsf lächen im Sinne eines Einzelhandelsgrößprojektes oder eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens ausgeschlossen ist. Dies wird als gegeben angesehen, wenn die Entfernung zwischen zwei Betrieben (gemessen an den nächstgelegenen Grenzen der Betriebsgrundstücke) mind. 200 m beträgt, keine gemeinsame Parkraumbewirtschaftung erfolgt, keine auf einander verweisende Beschilderung und keine unmittelbare Sichtbeziehung gegeben ist.
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Tankstellen, hier: Ausschließlich für Elektrofahrzeuge oder andere alternative Antriebe,
  - Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, hier: Soweit bereits durch bestehende Baugenehmigungen abgedeckt,

- Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht ausnahmsweise zulässig sind,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen, die nicht ausnahmsweise zulässig sind,
  - Vergnügungsstätten, die nicht ausnahmsweise zulässig sind.

§ 2 Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO

2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe der baulichen Anlagen wird die Oberkante (Endausbau) der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenachse) im Bereich der Hauptgrundstückszufahrt festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Schnittlinie des Hauptdachs mit der Außenwand oder für Gebäude mit Flachdächern die Oberkante des Gebäudes oder Hauptgesimses / der Attika. Die zulässige bauliche Höhe kann bei Flachdächern durch untergeordnete und / oder technische Bauteile mit Grundflächen bis max. 20 m² bis zu 3,0 m überschritten werden.

2.2 Die festgesetzten Höhen gelten als Maximalwerte. Die festgesetzte max. Bauhöhe gilt nicht für Mobilfunkmasten und weitere der Versorgung dienende turmartige Sendeanlagen.

2.3 Die öffentliche Verkehrsfläche darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oberhalb einer Höhe von 4,50 m über Bezugspunkt der darunter liegenden Fahrbahnebene mit der Nutzungsart Mischgebiet, MI, überbaut werden. Ebenfalls zulässig sind Stützen und ihre Fundamente im Straßenrandbereich.

§ 3 Garagen und Nebenanlagen, § 23 BauNVO

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

§ 4 Verkehrliche Erschließung / Grundstückszufahrten, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

4.1 Hinsichtlich der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Übergang des Baugebietes zur Lange Straße bzw. in Richtung Fliegeistraße ist über geeignete baulich-konstruktive Maßnahmen im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen, dass eine Benutzung durch Pkw (Wohnanleger) ausgeschlossen ist. Zulässig ist eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer sowie die Müllentsorgung. Auf den allg. Hinweis VI wird verwiesen.

4.2 Die Erschließung von Gebäuden / Garagen / Stellplätzen über die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ausdrücklich zulässig.

§ 5 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

5.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist unter Berücksichtigung der Vorgaben nach 5.3 örtlich zu versickern.

5.2 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in begleitenden Mulden oder auf ähnlich geeignete Weise ortsnah zu versickern.

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

5.4 Die Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts entlang des Nordrandes des Geltungsbereichs sind zum Zwecke der Oberflächenwasserableitung versickerungssoffen zu gestalten.

§ 6 Immissionsschutz, § 9 (1) Nr. 24 BauGB

6.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche sind gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> entsprechend den in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln L<sub>A</sub> auszuzeigen:

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>A</sub> [in dB(A)]
III	65
IV	70

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln L<sub>A</sub> unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt: R<sub>w,ges</sub> = L<sub>A</sub> - K<sub>Raumart</sub>

Dabei ist:

K<sub>Raumart</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

K<sub>Raumart</sub> = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

L<sub>A</sub> der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

R<sub>w,ges</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen Außenfläche eines Raumes S<sub>r</sub> zur Grundfläche des Raumes S<sub>t</sub> nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K<sub>ex</sub> nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Von den vorhergehenden Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (z.B. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.

6.2 Ergänzend zu 6.1 gilt: Innerhalb der festgesetzten Abgrenzungen für Vorkkehrungen zum Lärmschutz, hier: Isolnie Summarischer Lärm, sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

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

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

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

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

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

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

§ 7 Eingriffsvermeidung, besondere Maßnahmen des Artenschutzes, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Schutz von Brutvögel und Fledermäusen  
Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind die Schutzbestimmungen des Bundesartenschutzrechts einzuhalten.

Das Fällen von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden ist zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen nur außerhalb der Brutzeit bzw. der Hauptaktivitätszeiten der Fledermäuse (01. März bis 30. Sept.) zulässig. Vor Abriss von Gebäuden erfolgt eine fachgutachterliche Bewertung / Dokumentation. Je nach Art und Anzahl festgestellter Quartierverluste sind im Plangebiet erforderlichenfalls rechtzeitig vor Verlust von Niststätten und Quartieren geeignete Ersatzquartiere (z.B. Fledermauskästen) in dauerhaft nutzbaren, störungsarmen Bereichen und abseits geplanter baulicher Maßnahmen anzubringen. Die Anbringung ist zu dokumentieren.

Abweichende Regelungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB). Dabei gilt als Voraussetzung, dass in den betroffenen Gehölzen nachweislich keine Brutvorkommen mehr vorhanden sind.

7.2 Baubetrieb / Schutz von Gehölzen

Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölze sowie für die Bäume im Straßenseitenraum der L 310 gilt: Bei allen Baumaßnahmen sind die Bäume im Einwirkungsbereich gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2002-08) sowie der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4) vor Beschädigungen zu schützen. Es ist sicherzustellen, dass der Boden im gesamten Wurzelbereich (Kronenbereich) nicht überschüttet, durch Befahren verdichtet, verunreinigt oder abgegraben wird. Abgängige Bäume sind in gleicher Art und an gleicher Stelle zu ersetzen.

Die für die Bepflanzung mit Gehölzen festgesetzten Flächen P 1 und P 2 sind soweit möglich vor Beginn von Baumaßnahmen aus dem Baufeld auszusäumen und vor einer Befahrung mit Baumaschinen etc. zu schützen.

7.3 Boden

Anfallender Oberboden ist unter der Beachtung der Bodenfeuchte und entsprechender Einsatzgrenzen von Baumaschinen (siehe z.B. LBEG 2014) schonend abzutragen, möglichst ohne Zwischenlagerung abzutransportieren und ggf. ortsnah wiederzuverwenden. Nicht wiederverwendbarer Boden ist fachgerecht zu entsorgen.

Sämtliche durch die Bautätigkeit vorübergehend in Anspruch genommenen Flächen werden nach Abschluss der Baumaßnahme für die Fortsetzung der bisherigen bzw. der im B-Plan vorgesehenen Nutzung ordnungsgemäß rekultiviert.

Bei sämtlichen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach DIN 19731, 18300 und 18915 zu berücksichtigen.

<sup>1</sup> LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG), 2014: Bodenschutz beim Bauen. Ein Leitfaßen für den behördlichen Vollzug in Niedersachsen, www.lbeg-niedersachsen.de

§ 8 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a BauGB im Geltungsbereich

8.1 Abstandsgrün:

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

8.2 Maßnahme M 1:

Innerhalb der festgesetzten Flächen M 1 nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB erfolgt auf der jeweils dem Baugebiet zugewandten Seite der Umbau des vorhandenen Waldes hin zu einem polddachartig aufgebauten Laubwald. Nadelgehölze oder sonstige standortfremde Gehölze werden vollständig entfernt. Ausgehend von der bestehenden Bebauung erfolgt auf einer Tiefe von 10 m die Pflanzung von Laubgehölzen (Bäumen, Sträuchern) 3. Ordnung mit Wuchshöhen von 5 bis 10 m, dann die Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung mit Wuchshöhen bis 20 m. Die Pflanzenauswahl und Planung ist mit den für Brandschutz und Naturschutz zuständigen Dienststellen des Landkreises Gifhorn abzustimmen.

8.3 Installation von Nisthilfen für Brutvögel (3A<sub>CEP</sub>) und Fledermauskästen (4A<sub>CEP</sub>)

Innerhalb des Plangebietes, d.h. im nördlichen Waldbereich oder an geeigneter Stelle an Bestandsgebäuden sind anzubringen:

- 58 Nisthilfen für Brutvögel entsprechend der Differenzierung des Maßnahmenblatts 3A<sub>CEP</sub> des Umweltberichts.
- 36 Quartiere für Fledermäuse entsprechend der Differenzierung des Maßnahmenblatts 4A<sub>CEP</sub> des Umweltberichts.

8.4 Maßnahme M 2 (5A<sub>CEP</sub>):

Innerhalb der festgesetzten Flächen M 2 nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB erfolgt die Anlage ca. 10 m breiter Saumstreifen (halbbrudale Gras- und Staudenflur) in Kombination mit daran anschließenden Strauchpflanzungen als Übergang zu den hier bestehenden bzw. angrenzenden Wäldchen (Entwicklung eines gestuften Gehölzrandes mit vorgelagertem Saumstreifen in Richtung der Siedlungsflächen).

Für die Strauchpflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten aus regionalen Herkünften zu verwenden. Bei der Gehölzauswahl sind insbesonder Dornengeholze, wie z.B. Weißdorn (Crataegus), zu berücksichtigen. Für erforderliche Pflegemaßnahmen (Rückschnitt etc.) ist die Biotopschutzzell gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten.

Für den zu entwickelnden Saumstreifen aus halbbrudalen Gras- und Staudenfluren gelten folgende Herstellungs- und Bewirtschaftungsaufgaben:

- Zur Erreichung des Zielbiotops ggf. Einsatz mit geeignetem Saatgut (artenreiche Mischung aus regionaltypischen, niedrigwüchsigen Wildpflanzen aus regionalem Saatgut). Ziel sind frucht- und blütenreiche, aufgelockerte Bestände aus Gräsern und Stauden.
- Streifenweise Mahd von Wäldchen (50%) alle 2 bis 3 Jahre.
- Abtransport des Mahdgutes nach jedem Durchgang und auch kein Lagerung von sonstigem Material, Geräten etc. auf der Fläche
- Keine Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln
- Keine Nutzungsaufgabe

8.5 Maßnahme M 3 (6A<sub>CEP</sub>):

Innerhalb der festgesetzten Flächen M 3 nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB erfolgt die Anlage von halbbrudalen Gras- und Staudenfluren. Für die Flächen gelten die Herstellungs- und Bewirtschaftungsaufgaben der Festsetzung 8.4 für die Saumstreifen analog. Auf den Flächen ist Gehölzaufwuchs ist zu unterbinden.

8.6 Pflanzmaßnahme P 1:

Anlage einer mehrreihigen, blickdichten Strauch-Baumpflanzung. Für die Gehölzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Angabe zu Pflanzzeiten und Gehölzqualitäten:

- Pflanzabstand ca. 1,50 m, Reihenabstand ca. 1,50 m
- Anlage der Pflanzreihen erfolgt versetzt
- Gehölzqualitäten: Verpflanzte Sträucher mit Ballen, 4 Triebe, 60-100 cm Höhe (vStr mB, 4 Tr: 60-100), Bäume 1. Ordnung als Hochstämmen, 3x verpflanz, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang (H: 3xv, mDB), Bäume 2. Ordnung als Heister mit Ballen, 125-150 cm Höhe (Hei, mB 125-150)
- Bäume 1. Ordnung alle 25 m, sporadisch versetzt, Bäume 2. Ordnung alle 8-12 m, versetzt, in Gruppen von 2-3 Stk.
- Pflanzung der Bäume 1. und 2. Ordnung innerhalb des Rasters der Strauchpflanzung, jeweils einen Strauch ersetzend.

8.7 Pflanzmaßnahme P 2:

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

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

Für sämtliche Pflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden.

8.8 Zuordnung und Durchführung

Sämtliche genannten Maßnahmen und Pflanzungen werden dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 Abs. 1a BauGB.

Die Maßnahmen M1 und die Pflanzungen P1 erfolgen durch den Erschließungsträger (aktuellen Grundstückseigentümer) spätestens in der zweiten auf die Rechtskraft des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode. Die Pflanzungen P2 erfolgen durch die künftigen Grundstückseigentümer spätestens in der zweiten auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode.

Die Installation von Nisthilfen für Brutvögel und Fledermauskästen sowie die Herstellung der mindestrflächen M2 und M3 erfolgen durch den Erschließungsträger (aktuellen Grundstückseigentümer) vor Eingriff in die betroffenen Habitate, d.h. vor Baufeldfreimachung, vor Beseitigung von Waldbäumen oder sonstigem Baumbestand und vor etwaigem Gebäudeabriss.

Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen, der Ausfall einzelner Bäume bzw. Sträucher ist gleichwertig zu ersetzen.

§ 9 Maßnahmen zur externen Kompensation, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

9.1 Planbedingt sind Wald-Ersatzpflanzungen auf 5,86 ha Fläche (vgl. konkret Bilanzierung Umweltbericht) zu leisten und bis zum Satzungsbeschluss vertraglich abzusichern. Bestandteil des forstlichen Ersatzes muss die Anlage eines Eichen-Mischwaldes (WQT) auf 0,58 ha sein. Gleichzeitig wird damit die naturschutzrechtliche Kompensation erfüllt. Es werden dafür folgende Flächen in Anspruch genommen:

- Gemarkung: Groß Oesingen, Flur 9, Flurstück 30/1 abzgl. Nadelwald: 8.829 m²
- Gemarkung Groß Oesingen, Flur 9, Flurstück 29/3 abzgl. Laub/Nadelwald: 10.472 m²
- Gemarkung Groß Oesingen, Flur 9, Flurstück 142/63, Teilfläche 12.049 m²,
- Gemarkung Zahrehholz, Flur 3, Flurstück 16: 20.160 m²
- Gemarkung Zahrehholz, Flur 3, Flurstück 17: 7.090 m².

9.2 Aufgrund planbedingter Eingriffe ist unter Bezug auf eine Ausnahmegenehmigung die Wiederherstellung der gemäß § 24 NAGBNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützten Biototypen des mesophilen Grünlandes (500 m²) bzw. der Sandtrockenrasen (13.450 m²) zu leisten und bis zum Satzungsbeschluss vertraglich abzusichern. Es werden dafür geeignete Ausgleichsflächen aus dem Flächenpool „Kettberg“ des Forstamts Südosheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Anspruch genommen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 Einstellplätze

Für alle Baugebiete wird festgesetzt: Bei einer Wohneinheit sind mind. 2 Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei mehr als einer Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.

Ausnahme: Diese Regelung gilt nicht für Bestandsgebäude, die gemäß ihrer überwiegenden Nutzung nachweislich einen geringeren Stellplatzbedarf haben (z.B. Altenwohn- und -pflegeeinrichtungen).

§ 2 Fassaden

Blockhausartige Fassaden sind unzulässig.

§ 3 Einfriedungen zu öff. Verkehrsflächen / Vorgärten

Einfriedungen zu öff. Verkehrsflächen / Vorgärten innerhalb festgesetzter Baugebiete MI dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes dienenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt.

Ausnahme: Diese Regelung gilt nicht für Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen sowie für bestehende Einfriedungen.

Unzulässig sind Gabionen.

Die Vorgärten (Bereich zwischen Straße und Hauptgebäude mit verlängerter paralleler Linie zur Straße) sind zu mind. 50 % der Fläche mit Rasen und / oder Bepflanzungen zu gestalten. Schotter- / Steingärten sind nicht zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeit

Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn 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).

II. Bodenschutz / gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Gifhorn, wird aufgrund der bekannten Nutzungshistorie der Fläche als militärische Liegenschaft Baumaßnahmen nur unter vorheriger fachlicher Prüfung und Beschreibung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zustimmen.

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung im Zuge von Tiefbaumaßnahmen ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich einzuschalten. Dies könnte z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein. Weitere Maßnahmen (wie Felduntersuchungen, Bodengutachten, Gefährdungsanalyse, Entsorgung) und damit einhergehender zeitlicher Verzug können die Folge sein.

III. Kampfmittel / Altlasten

Die Fläche befindet sich in einem ehemaligen Rüstungsalltagsengelbe. Es ist daher mit einem verm