

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt,  
dass die Abschrift des Bebauungsplanes und  
der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten  
Urschrift in Verbindung mit dem Urteil vom  
24.02.2021, Az.: 1 KN 75/18 übereinstimmt.

Wasbüttel, den .....

.....  
(Bürgermeister)

**Gemeinde Wasbüttel**

**Am Heidkamp  
mit örtlicher Bauvorschrift  
zugl. 4. Änderung des Bebauungsplans  
"Baumkamp-Nord " mit örtlicher Bauvorschrift**

**Bebauungsplan**

## HEILUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### **„Am Heidkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift, zugl. 4. Änderung des Bebauungsplanes „Baumkamp- Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift**

Das Niedersächsische Obergerverwaltungsgericht  
hat mit dem am 24.02.2021  
verkündeten Urteil, Az.: 1 KN 75/18,  
die

#### **Textliche Festsetzung 4.6**

des Bebauungsplanes „Am Heidkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift, zugl. 4. Änderung des Bebauungs-  
planes „Baumkamp-Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift, für

**unwirksam**

erklärt.

Folgend ist der maßgebliche Auszug des Urteils abgedruckt:

„Der vom Rat der Antragsgegnerin am 17. Februar 2020 als Satzung beschlossene Bebauungsplan  
„Am Heidkamp“, zugleich 4. Änderung des Bebauungsplans „Baumkamp-Nord“, ist hinsichtlich seiner  
Textlichen Festsetzung 4.6 unwirksam.“

Gemeinde Wasbüttel  
Der Bürgermeister

- Siegel -

gez. Freund

**Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)**

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,3** Grundflächenzahl
  - I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Anliegerstraße
- Grünflächen**
- Private Grünflächen, s. textl. Festsetzung Ziff. 4
  - Regenwasserrückhaltung

- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
- Flächen für Wald, s. textl. Festsetzung Ziff. 4
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, s. textl. Festsetzung Ziff. 4
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Baumkamp West", mit ÖBV
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Baumkamp West", mit ÖBV, 1. Änderung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Baumkamp Nord", mit ÖBV
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Baumkamp Nord", mit ÖBV, 1. Änderung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Baumkamp Nord", mit ÖBV, 2. Änderung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Baumkamp Nord", mit ÖBV, 3. Änderung

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 1-9 Baunutzungsverordnung (BauNVO))**  
 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:  
 Es sind nicht zulässig:  
 Nr. 4 Gartenbaubetriebe  
 Nr. 5 Tankstellen.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, §§ 4, 12, 14 BauNVO)**  
 2.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen und Carports an den Erschließungsflächen zugewandten Grundstücksseiten unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).  
 2.2 Auf den privaten Baugrundstücken, die an den nördlich gelegenen Gemeindegew Heidkamp angrenzen, sind sämtliche Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Einrichtungen zwischen dem Gemeindegew Heidkamp sowie der dem Heidkamp nächstgelegenen Baugrenze ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, V. m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)**  
 3.1 Die maximale Höhe des Gebäudesockels wird mit 0,75 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.  
 3.2 Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Sockelhöhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der dem privaten Grundstück am nächstgelegenen Schachteldeckung der fertigen Erschließungsstraße.  
**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21, V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))**  
 3.3 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies-/Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 18b, Nr. 20, Nr. 25a BauGB)**  
 4.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
 Innerhalb der privaten Grünflächen ① sind durch die Pflanzungen von standortgerechten Gehölzen (z. B. Dornengebüsche wie Hundrose, Weißdorn und Schlehe sowie Haselnuss und Holunder) Übergangsbereiche zu den bestehenden Wald- und Gehölzflächen anzulegen.  
 4.2 Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.  
 4.3 Innerhalb der privaten Grünfläche ② sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und naturnah weiterzuentwickeln. Die Holzentnahme ist nur aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und zum Schutz der angrenzenden Bebauung zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche ③ ist der Erhalt des vorhandenen Fußweges als Verbindung zum Eichenkamp zulässig.  
 4.4 Innerhalb der privaten Grünfläche ③ ist eine blütenreiche Staudenflur trockenwarmer Standorte zu entwickeln. Die Entstehung von Gehölzen ist durch eine entsprechende Pflege zu vermeiden.  
 4.5 Die allgemeinen Wohngebiete sind am Übergang zu den Maßnahmenflächen lückenlos, ohne Tür und Tor, auf den privaten Baugrundstücken von den zukünftigen Bauherren einzufrieden. Durchlässe für Igel, Amphibien und Reptilien sind punktuell vorzusehen oder zwischen Boden bzw. Zaunsockel und dem untersten Spanndraht sind 10 cm Höhe freizuhalten.  
 4.6 Innerhalb der als Wald festgesetzten Flächen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und möglichst naturnah weiterzuentwickeln. Die Holzentnahme ist nur aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und zum Schutz der angrenzenden Bebauung zulässig. unwirksam gem. Urteil vom 24.02.2021, Az.: 1 KN 75/18 Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn abzustimmen.
- Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
 5.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist in der Regenwasserableitung zu sammeln und über das Regenwasserrückhaltebecken gemäß hydraulischen Berechnungen kontrolliert abzuleiten.  
 5.2 Die Abgabemenge in die Regenwasserkanalisation darf den Wert HQ1, d. h. die von der unbebauten Fläche anfallende Menge nicht überschreiten.

- Hinweis:**  
 Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

- Örtliche Bauvorschrift**  
 Aufgrund des § 84 Abs. 1 und Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.
- Geltungsbereich**  
 (1) Räumlicher Geltungsbereich  
 Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Heidkamp", zugleich 4. Änderung des Bebauungsplans "Baumkamp-Nord" mit örtlicher Bauvorschrift.  
 (2) Sachlicher Geltungsbereich  
 Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken sowie die Gestaltung von Dacheindeckungen und Einfriedungen.
  - Anzahl der Stellplätze und Garagen**  
 In den Baugebieten sind je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken mindestens je zwei Stellplätze oder Garagen nebeneinander zu errichten.
  - Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**  
 Für geneigte Dächer sind nur nichtglänzende Dacheindeckungen aus Beton- oder Tonziegeln in den Farbtönen Grau, Rot, Schwarz und Braun zulässig.  
 Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien sind Sonnenkollektoren und Solarzellen zulässig. Die Dacheindeckung ist bei Doppelhäusern in einer einheitlichen Farbgebung auszuführen.
  - Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen**  
 Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zulässig sind lebende Hecken oder lebende Hecke in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun sowie Einfriedungen aus Metall, Holz oder als Trockenmauer und Ziegelmauer.  
 Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von max. 0,35 m über Oberkante Straße zulässig. Pfeiler und Tore dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten.
  - Ordnungswidrigkeiten**  
 Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 4 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Wasbüttel diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Wasbüttel, den 17. Feb. 2020

gez. H. Jonas  
 (Bürgermeister)

Siegel

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 29.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Wasbüttel, den 17. Feb. 2020

gez. H. Jonas  
 (Bürgermeister)

**Ergänzendes Verfahren**

Der Rat der Gemeinde hat in der Sitzung am 25.09.2017 die Änderung des Bebauungsplans im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen.  
 Wasbüttel, den 17. Feb. 2020

Wasbüttel, den 17. Feb. 2020

gez. H. Jonas  
 (Bürgermeister)

**Erneuter Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller und insbesondere der im ergänzenden Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 25.09.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen erneut beschlossen.  
 Wasbüttel, den 17. Feb. 2020

Wasbüttel, den 17. Feb. 2020

gez. H. Jonas  
 (Bürgermeister)

**Planunterlagen**

Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2016).  
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Orthorektive ist einwandfrei möglich.  
 \*) Unzutreffendes bitte streichen

Gifhorn, den 21.02.2020

gez. J. Erdmann  
 (Vermessungsüro Erdmann)

Siegel

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
 Dr.-Ing. W. Schwerdt  
 Büro für Stadtplanung GbR  
 Waisenhausdamm 7  
 38100 Braunschweig  
 Braunschweig, den 19/02/2020

Wasbüttel, den 17. Feb. 2020

gez. Li, gez. H. Schwerdt  
 (Planverfasser)

Siegel

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.05.2016 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 20.06.2016 bis 29.07.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Wasbüttel, den 17. Feb. 2020

Wasbüttel, den 17. Feb. 2020

gez. H. Jonas  
 (Bürgermeister)

Siegel

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 24.10.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.  
 Wasbüttel, den 17. Feb. 2020

Wasbüttel, den 17. Feb. 2020

gez. H. Jonas  
 (Bürgermeister)

Siegel

**Erneute öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 den geänderten Entwürfen des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und den Begründungen zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 26.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründungen haben vom 05.08.2019 bis 09.09.2019 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.  
 Wasbüttel, den 17. Feb. 2020

Wasbüttel, den 17. Feb. 2020

gez. H. Jonas  
 (Bürgermeister)

Siegel

**Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**

Die Satzungsbeschlüsse des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sind gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.11.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 11 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.  
 Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.11.2016 in Kraft getreten.  
 Wasbüttel, den 17. Feb. 2020

Wasbüttel, den 17. Feb. 2020

gez. H. Jonas  
 (Bürgermeister)

Siegel

**Aufhebung Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Satzungsbeschluss und die Beschlüsse über die örtliche Bauvorschrift, die Abwägung der Stellungnahmen sowie deren Begründungen in der Sitzung am 02.07.2019 aufgehoben.  
 Wasbüttel, den 17. Feb. 2020

Wasbüttel, den 17. Feb. 2020

gez. H. Jonas  
 (Bürgermeister)

Siegel

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzungen ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzungen geltend gemacht worden.  
 In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.  
 Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 28.02.2020 in Kraft getreten.  
 Wasbüttel, den 17. Feb. 2020

Wasbüttel, den 17. Feb. 2020

gez. H. Jonas  
 (Bürgermeister)

Siegel

**Aufhebung Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Satzungsbeschluss und die Beschlüsse über die örtliche Bauvorschrift, die Abwägung der Stellungnahmen sowie deren Begründungen in der Sitzung am 25.09.2017 aufgehoben.  
 Wasbüttel, den 17. Feb. 2020

Wasbüttel, den 17. Feb. 2020

gez. H. Jonas  
 (Bürgermeister)

Siegel

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzungen ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzungen nicht geltend gemacht worden.  
 Wasbüttel, den .....  
 (Bürgermeister)



Es wird festgestellt und hiermit bezeugt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift in Verbindung mit dem Urteil vom 24.02.2021, Az.: 1 KN 75/18 übereinstimmt.

Wasbüttel, den .....

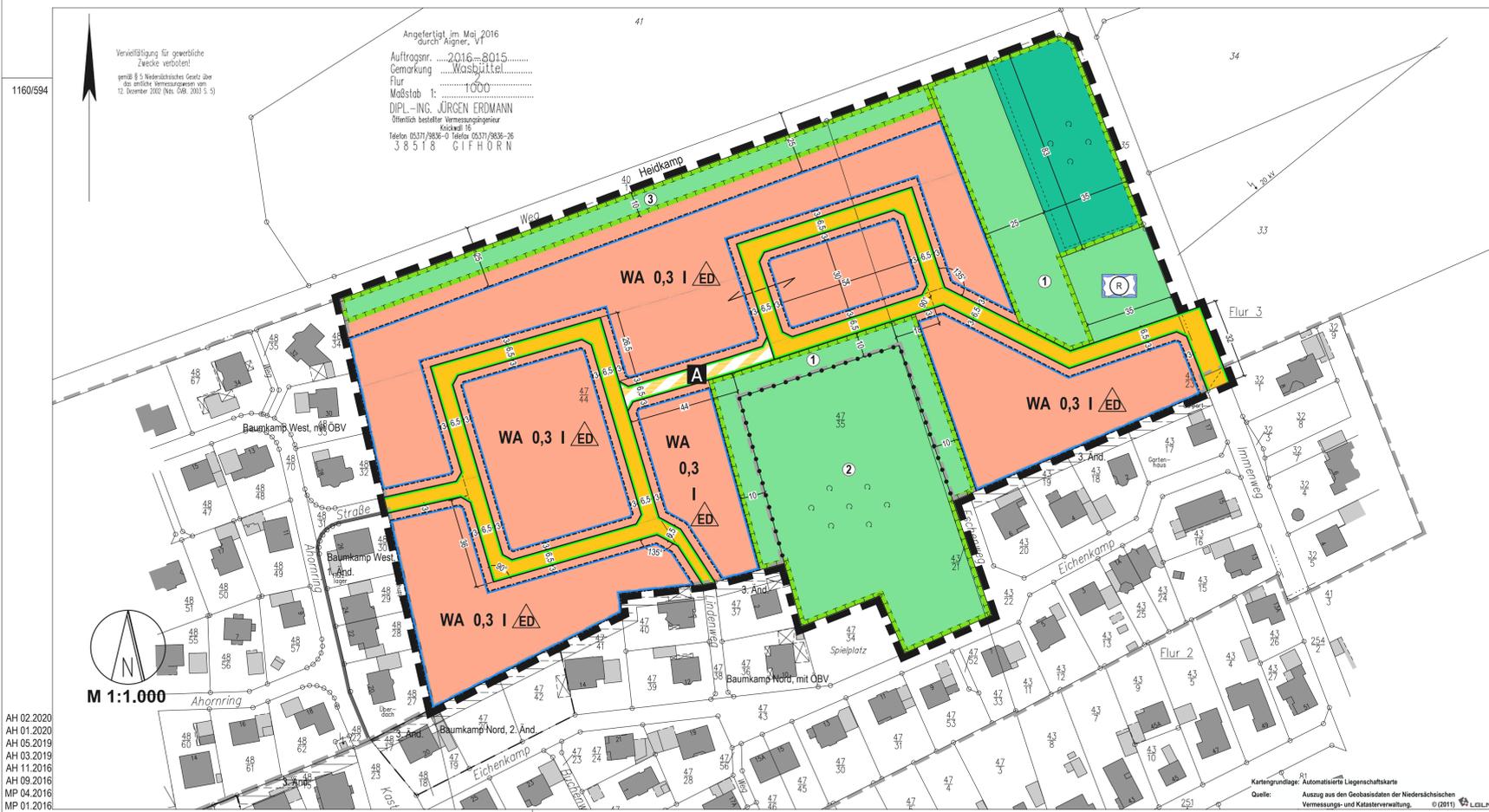
.....  
 (Bürgermeister)

**Gemeinde Wasbüttel**

**Am Heidkamp mit örtlicher Bauvorschrift  
 zzgl. 4. Änderung des Bebauungsplans  
 "Baumkamp-Nord" mit örtlicher Bauvorschrift**

**Bebauungsplan**

Stand: In Kraft getretene Fassung



AH 02.2020  
 AH 01.2020  
 AH 05.2019  
 AH 03.2019  
 AH 11.2016  
 AH 09.2016  
 MP 04.2016  
 MP 01.2016

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © (2011) LGL/NL

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!  
gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)

Angefertigt im Mai 2016 durch Aigner, VT  
Auftragsnr. 2016-8015  
Gemarkung Wasbüttel  
Flur 2  
Maßstab 1:1000  
DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Knickwall 16  
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26  
3 8 5 1 8 G I F H O R N



M 1:1.000

AH 02.2020  
AH 11.2016  
AH 09.2016  
AH 04.2016  
MP 01.2016

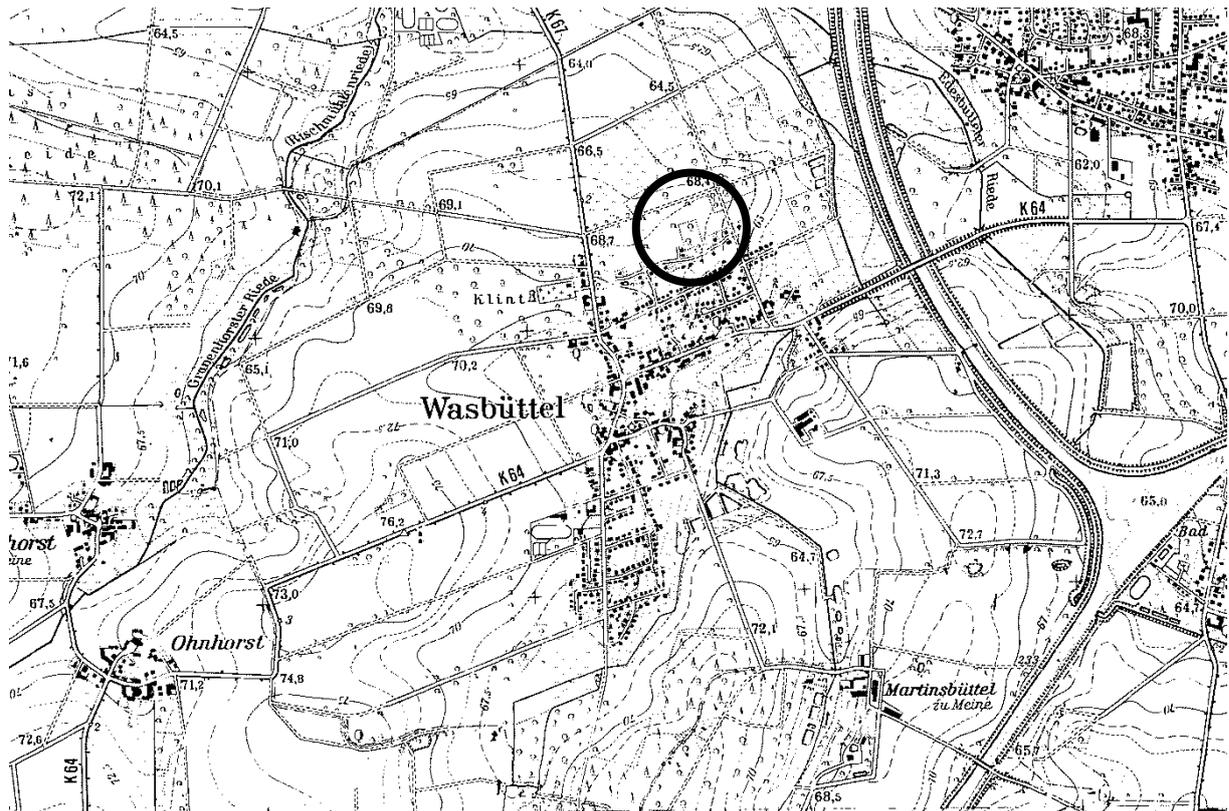
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN

**Gemeinde Wasbüttel**  
**Am Heidkamp**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**  
**zugl. 4. Änderung des Bebauungsplans**  
**"Baumkamp-Nord" mit örtlicher Bauvorschrift**

**Bebauungsentwurf**

Stand: In Kraft getretene Fassung

# Begründung zum Bebauungsplan "Am Heidkamp" mit örtlicher Bauvorschrift zugleich 4. Änderung des Bebauungsplans "Baumkamp-Nord" mit örtlicher Bauvorschrift



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



## Anmerkung:

Der Bebauungsplan wurde am 25.09.2017 erneut zur Satzung beschlossen und mit Bekanntmachung vom 30.10.2017 rechtskräftig, nachdem das OVG Lüneburg den Plan aufgrund von Mängeln außer Vollzug gesetzt hat. Die Gemeinde war der Auffassung, die bemängelten Abwägungsinhalte zur Unterschreitung des Mindestabstandes der Wohnbebauung zum Waldrand ausreichend ausgebessert zu haben. Der Bebauungsplan wurde allerdings vom OVG mit Beschluss von 08.05.2018 erneut außer Vollzug gesetzt, da die Abstände zum Wald auch unter den zusätzlich getroffenen Maßnahmen nicht ausreichten. Daher hat sich die Gemeinde entschieden, das Bebauungsplanverfahren wieder zu öffnen und größere Abstände zu den Waldrändern herzustellen und für die zentrale Waldparzelle eine Entwidmung durchzuführen. Mit dem neuen Entwurf wurde eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt.

In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub; M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

**Inhaltsverzeichnis**

	<u>Seite</u>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>2</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	2
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	7
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	9
1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	10
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>10</b>
2.1 Baugebiete	10
2.2 Verkehrsflächen	13
2.3 Waldbelange	15
2.4 Grünordnung	19
2.5 Ver- und Entsorgung	21
2.6 Brandschutz	21
2.7 Belange der Landwirtschaft	22
2.8 Altlasten/ Altablagerungen	23
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>24</b>
3.1 Einleitung	24
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	24
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	24
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	25
3.2.1 Bestand	25
3.2.2 Entwicklungsprognose	36
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	37
3.2.4 Naturschutzfachliche Bilanzierung	38
3.2.5 Wechselwirkungen	41
3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten	42
3.3 Zusatzangaben	43
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	43
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	46
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	46
3.3.4 Quellenangaben	48
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>50</b>
<b>5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>50</b>
<b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>51</b>
<b>7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>54</b>
<b>8.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>56</b>
8.1 Planungsziel	56
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/Abwägung	56
<b>9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>62</b>
<b>10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>62</b>
<b>11.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>62</b>
Anlagen	

## 1.0 Vorbemerkung

### 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Wasbüttel liegt im Südosten des Landkreises Gifhorn zwischen dem Oberzentrum Wolfsburg und Braunschweig und dem Mittelzentrum Gifhorn. Sie besteht nur aus dem Ortsteil Wasbüttel und hat zurzeit rd. 1.900 Einwohner.

Für die Gemeinde Wasbüttel gilt das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm<sup>1)</sup> und das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig<sup>2)</sup>.

Die Gemeinde ist Teil der rd. 15.400 Einwohner zählenden Samtgemeinde Isenbüttel. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Ortsteil Isenbüttel der Gemeinde Isenbüttel Grundzentrum in der Samtgemeinde Isenbüttel mit den "Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten". Der Ortschaft Calberlah in der Gemeinde Calberlah weist das RROP grundzentrale Teilfunktionen zu. Die Ortschaft Calberlah liegt zudem auf der Siedlungsachse Wolfsburg – Calberlah – Isenbüttel – Gifhorn.

Durch das Samtgemeindegebiet verläuft die Bahnstrecke Hannover – Berlin (Hauptisenbahnstrecke mit Regionalverkehr) mit einem Haltepunkt für den Regionalverkehr im Ortsteil Calberlah. Die straßenverkehrliche Einbindung der Gemeinde erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen.

Wasbüttel ist unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Der Ort ist sehr gut mit sozialen und schulischen Einrichtungen wie einem Kindergarten und einer Grundschule ausgestattet. Freizeiteinrichtungen wie Sport- und Tennisplätze konzentrieren sich am Westrand des Ortes. Die Planung erfolgt, um junge, ortsansässige, bauwillige Familien vor Ort halten zu können und einen der Ortsgröße angemessenen Zuzug zu ermöglichen (Eigenentwicklung).

Zur Planung werden Flächen herangezogen, die nach den zeichnerischen Festlegungen des RROP zum Siedlungsbereich der Ortschaft gehören bzw. bauleitplanerisch gesichert sind (Kap. II 1.1). Darüber hinaus enthält das RROP keine weiteren zeichnerischen Festlegungen für den Planbereich.

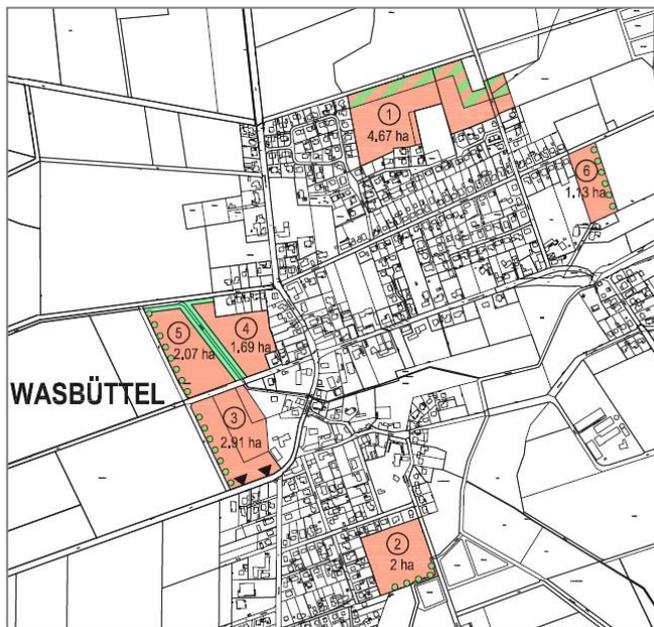
Im Norden grenzen Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (Kap. III 1.4 (9)), zugleich Vorbehaltsgebiete für die Erholung (Kap. III 2.4 (5)) an, diese sind teilweise ebenfalls als Vorbehaltsgebiet für Wald, der für besondere Schutzfunktionen vorgesehen ist, festgelegt (Kap. III 2.2 (4) und (9) sowie Kap. III 3 (3)).

Gemäß Kapitel III 2.2 (3) sollen Waldränder aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich von Bebauung soll ein Mindestabstand von 100 m (Vorwaldbereich) eingehalten werden. Dies stellt allerdings eine regionalplanerische Idealvorstellung dar, die schon historisch bei siedlungsnahen Waldparzellen, wie im vorliegenden Fall, nicht eingehalten werden kann.

<sup>1)</sup> Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) – in der aktuellen Fassung*; Hannover

<sup>2)</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

### Ortsplanung und Standortalternativen



(Abb. 1 – Entwicklungsplan für die Ortslage Wasbüttel)

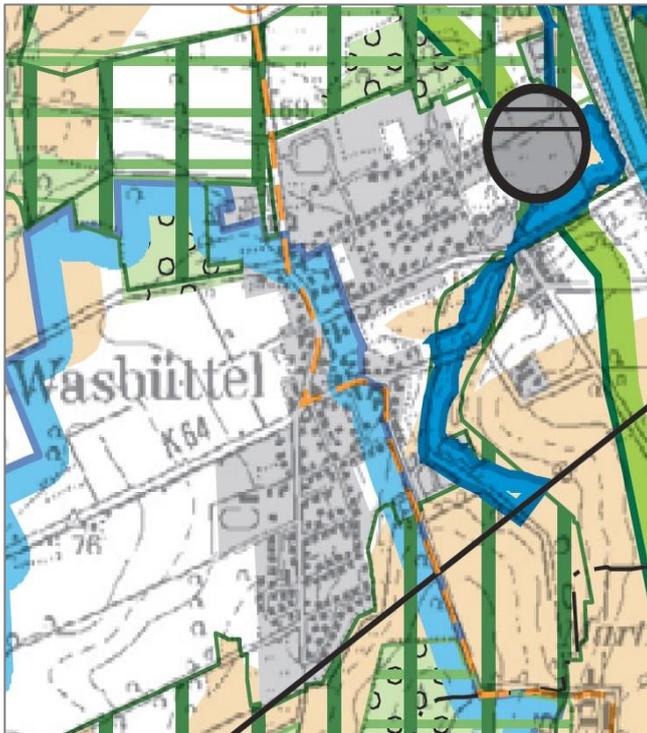
Grundzüge der Raumordnung sind der Abwägung durch die Gemeinde in begründeten Fällen zugänglich. In dem vorliegenden Fall handelt es sich um städtebauliche Gründe sowie um Gründe der Ortsplanung. Nach intensiver Prüfung durch die Gemeinde zum Planungsbeginn (2016) standen andere Flächen in Wasbüttel, welche potentiell für die Entwicklung eines Baugebietes in Frage kämen (siehe Abb. 1), nicht zur Verfügung. Das ergibt sich aus verschiedenen Gründen.

Auf die Flächen am Gänsegrund (⑥) und hinter dem Birkenweg (②) bestanden zum Zeitpunkt der Standortauswahl mangels Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer keine zivilrechtlichen Zugriffsmöglichkeiten, eine Umsetzung war somit kurz- bis mittelfristig nicht möglich.

Das Areal am Bauerbruch wurde bereits teilweise umgesetzt (④), aus eigentumsrechtlichen Gründen war mangels Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer eine Entwicklung der Erweiterungsflächen zum Zeitpunkt der Standortauswahl nicht möglich. So wurde bspw. bisher aufgrund des gegenüber anderen Standorten höheren landwirtschaftlichen Ertragspotentials auf die Entwicklung der Erweiterungsfläche am Bauerbruch (③) verzichtet. Zusätzlich wurden Baulücken und kleinere Flächen in Wasbüttel, wie bspw. zwischen der Hauptstraße und dem Baumkampsweg, hinsichtlich der Inanspruchnahme durch Lückenschließungen und Nachverdichtungen geprüft. Möglichkeiten in geringem Umfang bestehen sicherlich, allerdings lässt sich alleine hierdurch nicht die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken befriedigen sowie die im Rahmen der Eigenentwicklung notwendige Sicherung der vorhandenen Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge gewährleisten.

Nach Informationen der Gemeinde besteht auf dem überwiegenden Teil der möglichen Standortalternativen noch immer keine Zugriffsmöglichkeit (Mai 2019). Des Weiteren sind bereits umfangreiche Investitionen zur Umsetzung des Baugebietes getätigt worden, deren Schutz die Gemeinde als ihre Verpflichtung gegenüber den Bürgern ansieht.

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn



(Abb. 2 – Auszug RROP 2008, Ortslage Wasbüttel)

Hinzu kommen Ausweisungen der Raumordnung sowie Flächenrestriktionen, welche zu erheblichen Erschwernissen hinsichtlich der baulichen Entwicklung anderer Bereiche von Wasbüttel führen (siehe Abb. 2). So grenzen östlich der Ortslage Überschwemmungsgebiete und Vorranggebiete für Freiraumfunktionen an. Im Norden und Süden der Ortslage reichen Vorbehaltsgebiete für die Natur und Landschaft sowie für die ruhige Erholung bis an den vorhandenen Siedlungskörper heran. Auch an die Erweiterungsflächen des Baugebietes am Bauerbruch grenzen direkt nördlich Vorbehaltsgebiete für Natur- und Landschaft sowie für Wald mit besonderen Schutzfunktionen an.

Infolgedessen unterliegen die Erweiterungsflächen am Bauerbruch vergleichbaren raumordnungsrechtlichen Beschränkungen wie das vorliegende Baugebiet.

Zudem hat sich die Gemeinde entschieden, der baulichen Entwicklung dieser Flächen den Vorzug zu geben, da aufgrund des ungünstigen Flächenzuschnitts die Bewirtschaftungsmöglichkeiten beeinträchtigt sind und die Flächen nur ein geringes Ertragspotential aufweisen. Wohingegen andere, potentielle Entwicklungsflächen eine für die Bewirtschaftung deutlich günstigere Struktur sowie eine höhere Bodenfruchtbarkeit aufweisen. Nach dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) weist das Plangebiet am Heidkamp nur eine geringe Bodenfruchtbarkeit auf, wohingegen für die Erweiterungsflächen am Bauerbruch bspw. ein mittleres Niveau an Bodenfruchtbarkeit ausgewiesen wird. Daher spricht auch der raumordnungsrechtlich relevante Belang der Landwirtschaft (§ 2 Abs. 2 Nr. 4 Satz 7 Raumordnungsgesetz (ROG)) für die Ausweisung dieser Fläche als Baugebiet anstelle von Standortalternativen.

Das Baugebiet integriert sich ferner aufgrund der Lage der Flächen gut in die vorhandene Ortslage. Es kann über bereits vorbereitete Anschlüsse in den bestehenden Siedlungskörper integriert werden, ohne dass zusätzlich zu den inneren Erschließungsstraßen weitere Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Schule und der Kindergarten von Wasbüttel befinden sich in einer Entfernung von ca. 1.000 m südlich des Plangebietes. Es ist anzunehmen, dass sich diese somit gerade noch innerhalb des Akzeptanzradius für den Radverkehr befinden. Die Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr besteht über die vorhandenen Bushaltepunkte an der Hauptstraße (ca. 300 m) sowie an der Calberlaher Straße (ca. 400 m) und unterschreiten damit deutlich die Vermutungsgrenze für die fußläufige Akzeptanz in dörflich geprägten Ortslagen (ca. 500 m). Sowohl die Erreichbarkeit der Infrastruktur als auch die Nutzung des ÖPNV sind auch raumordnungsrechtliche relevante Belange (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG). Infolgedessen

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

kommt der Entwicklung von Wohnbauflächen an diesem Standort ein hohes Gewicht zu.

Dementsprechend weist bereits der Entwicklungsplan der Samtgemeinde aus dem Jahr 2008 die Flächen für eine Realisierung von Wohnbebauung, unter Würdigung der angrenzenden Waldflächen, aus. In der Fortschreibung, die sich mit heutigem Stand in Aufstellung befindet, wird auf die konkreten Bemühungen verwiesen, welche unternommen werden, das Baugebiet umzusetzen.

#### Waldabstand

Die Gemeinde setzt zu dem nördlich angrenzenden Wald einen Waldabstand von insgesamt 25 m fest. Dieser besteht aus dem vorhandenen landwirtschaftlichen Weg mit einer Breite von 10 m, einer privaten Grünfläche (3) mit einer Breite von 10 m, auf der die textliche Festsetzung Nr. 4.4. die erstmalige Entwicklung einer Staudenflur festsetzt, sowie der durch Baugrenzen festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Breite von 5 m, auf der die textliche Festsetzung Nr. 2.2 sämtliche Nebenanlagen ausschließt. Dadurch wird der Waldrand teilweise aufgewertet, da der bisherige Waldrand über keinen Waldmantel verfügt, sondern durch die deutliche Zäsur des bestehenden landwirtschaftlichen Weges abgegrenzt wird und unmittelbar an die Ackerflächen grenzt.

Zu dem Waldbereich im östlichen Teil des Baugebietes setzt die Gemeinde einen Waldabstand von ebenfalls 25 m fest. Dieser besteht aus einer privaten Grünfläche im zukünftigen Eigentum der Gemeinde mit einer Breite von 25 m, auf der die textliche Festsetzung Nr. 4.1 die erstmalige Entwicklung eines Übergangsbereiches zum Waldrand festsetzt. Auch dadurch wird erstmals ein Waldmantel auf den bislang unmittelbar an den Waldrand angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geschaffen.

Hinzu kommt, dass die ökologische Bedeutung dieser Waldränder als bereits beeinträchtigt einzustufen ist, da sie bereits teilweise an den vorhandenen Siedlungsbereich angrenzen, sich aber in jedem Fall in dessen Einwirkungsbereich befinden. Die bestehende Bebauung unterschreitet in einigen Bereichen sogar den Mindestabstand. Um diesen raumordnerischen Grundsatz und die naturschutzfachliche Bedeutung der Waldränder/ Vorwaldbereiche in der Abwägung ausreichend zu würdigen, wurde eine Untersuchung durch einen Fachgutachter<sup>3)</sup> vorgenommen. Die Ergebnisse wurden zur Grundlage der Abwägung zur Entwicklung des Baugebietes gemacht. Diese Untersuchung geht von einer geringen Wertigkeit des bisherigen Waldes aufgrund fehlenden Waldmantels und anthropogener Überformung aus. Im Ergebnis wird durch entsprechende Maßnahmen (Umwandlung, Einhaltung Mindestabstand, Errichtung von Vorwaldbereichen, besondere Pflege, keine Maximalumsetzung) die ökologische Bedeutung der Waldränder in der Planung ausreichend berücksichtigt und die Beeinträchtigung auf ein Minimum reduziert.

Aufgrund der oben genannten Gesichtspunkte erachtet die Gemeinde es für angemessen von dem Grundsatz der Raumordnung, zu Waldrändern einen Abstand von 100 m zu halten, abzuweichen, um Angebotsflächen für Bauwillige zur Verfügung zu stellen.

#### Waldumwandlung der zentralen Waldparzelle

Im Zuge der Planung wird die zentrale Waldparzelle entwidmet, da eine Entwicklung des Baugebietes unter Einhaltung des Mindestabstandes zu allen Bäumen am und im Plangebiet für die Gemeinde aus den folgenden Gründen nicht darstellbar ist: Durch

---

<sup>3)</sup> Biodata GbR: *Beurteilung der Waldränder am Baugebiet zum B-Plan "Am Heidkamp" in der Gemeinde Wasbüttel*; Braunschweig; November 2018

die Anpassung der Planung mit der Herstellung der erforderlichen Abstände zur nördlichen und nordöstlichen Waldparzelle sind bereits Baugrundstücke entfallen. Es würden nochmals eine Vielzahl von Baugrundstücken im Plangebiet entfallen, sodass die Gemeinde ihrer Aufgabe, in ausreichendem Umfang Wohnraum zur Verfügung zu stellen den Vorrang in der Abwägung gegenüber dem Erhalt der zentralen Parzelle mit dem rechtlichen Status Wald einräumt. Hierbei spielen auch soziale Beweggründe eine Rolle, weil die Gemeinde ein gesellschaftlich durchmischtes Wohngebiet, vor allem auch für junge Familien schaffen möchte. Zudem ist die Gemeinde verpflichtet sparsam mit den Steuermitteln umzugehen. Aufgrund der Lage der verschiedenen Waldparzellen würde ein Abstand zu sämtlichen Gehölzflächen die Bebaubarkeit eines Großteils des Gebietes ausschließen, für das Bedarf besteht und für das es keine Standortalternativen gibt.

Die Genehmigung zur Waldumwandlung wird gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt, der Verlust an Wald wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durch eine Ersatzaufforstung ausgeglichen. Die Vorgehensweise ist mit der zuständigen Waldbehörde abgestimmt und es besteht Einvernehmen mit der Planung:

*„Da die meisten Waldfunktionen innerhalb der öffentlichen Grünfläche durch entsprechende Festsetzungen auch zukünftig erhalten bleiben und der ökologische Wert des alten Baumbestandes dauerhaft gesichert wird, wird seitens der Wald- und Naturschutzbehörde das Einvernehmen für die Planung erteilt.“* (Stellungnahme der UWB LK GF vom 22.10.2019)

Der Stellungnahme der Waldbehörde kann bereits entnommen werden, dass es nicht dem Ziel der Gemeinde entspricht, die Waldfläche im Zuge der Entwidmung zu roden. Die Gehölzstrukturen sollen als Naherholungsfläche erhalten werden. Sie wird deshalb als private Grünfläche (2) im zukünftigen Eigentum der Gemeinde in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 festgesetzt, die den Erhalt, die naturnahe Weiterentwicklung der vorhandenen Gehölzstruktur und die Einschränkung der Holzentnahme auf die Verkehrssicherung regelt. Des Weiteren wird zur abschließenden Sicherung der Nutzung für die entwidmete Maßnahmenfläche eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn eingetragen. Dieser zufolge wird eine von den textlichen Festsetzungen abweichende Nutzung der Maßnahmenfläche ausgeschlossen.

Die Gehölzfläche wird zudem durch die erstmalige Herstellung von 10 m breiten Schutzbereichen (textliche Festsetzung Nr. 4.1) gegenüber dem neuen Baugebiet eingefasst und ein größerer Abstand zu den geplanten Wohngebäuden wird hergestellt. Infolgedessen unterscheidet sich diese Situation deutlich von der klassischen Waldumwandlung, in der eine Waldfläche gerodet wird. Die Gemeinde geht davon aus, dass diese Waldparzelle durch die Umwandlung zwar den raumordnungsrechtlichen Schutz des Waldabstandes von grundsätzlich 100 m an drei Seiten (die nicht bereits jetzt ohne jeglichen Abstand an die vorhandene Bebauung angrenzen) verliert, dafür aber der naturschutzfachliche Wert durch die Erhaltungsfestsetzung, das Gebot der naturnahen Weiterentwicklung, das Verbot jeglicher Holzentnahme aus wirtschaftlichen Gründen und die erstmalige Herstellung eines Waldsaumes auf den bisherigen Ackerflächen in einer dem Waldrecht vergleichbaren Weise zumindest teilweise ausgeglichen wird.

Die Gemeinde hat hinsichtlich der Gehölz- und Waldflächen mit dem Bezirksforstamt und der unteren Waldbehörde ein entsprechendes Pflegekonzept entwickelt, um eine größtmögliche Sicherheit zu gewährleisten. Das Angebot des Forstamtes der Landwirt-

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

schaftskammer für die Erstellung des Baumkatasters und für wiederkehrende Baumkontrollen liegt der Gemeinde vor. Die Beauftragung erfolgt in Abhängigkeit des zu fassenden Satzungsbeschlusses.

Begleitend wurde entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG ein forstfachliches Gutachten erstellt<sup>4)</sup>, welches die Grundlage für die Ermittlung und Bereitstellung der Kompensationsbedarfs bildet.

Nordöstlich bis südöstlich des Plangebietes befinden sich Vorranggebiete für Freiraumfunktionen (Kap. III 1.2 (4)), Hochwasserschutz (Kap. III 2.5.4 (4)) sowie für eine zentrale Kläranlage (Kap. IV 4 (2)). Südlich bis südwestlich befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet (WSG) "Wedelheine", dementsprechend stellt das RROP für den Bereich ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung dar (Kap. III 2.5.2 (6)). Östlich verläuft, entlang der Kreisstraße 67, ein regional bedeutsamer Radwanderweg (Kap. III 2.4. (12)/(13)).

Aufgrund der räumlichen Entfernung gehen von der Planung keine Beeinträchtigungen auf die o. g. regionalplanerischen Festlegungen aus.

### Eigenentwicklung

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das der Eigenentwicklung der Ortschaft Wasbüttel, die nach regionalplanerischen Zielen in der Samtgemeinde Isenbüttel unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten ist.

Der Zweckverband Großraum Braunschweig legt als Träger der Regionalplanung für die Eigenentwicklung einen Bedarf von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner fest.

Die Gemeinde Wasbüttel hat seit 1990 durch ihre Baugebietsausweisungen ("Baumkamp-Nord", "Meuerken", "Baumkamp-West", "Neue Wiese" und "Bauerbruch") die Voraussetzungen für die Entstehung von 134 Wohneinheiten geschaffen. Gemäß der Berechnungsgrundlage der Unteren Landesplanungsbehörde steht der Gemeinde für den Zeitraum bis Ende 2019 die Ausweisung von Baugebieten zu, die 193 Wohneinheiten entsprechen (29 Jahre x 3,5 Wohneinheiten x 1,9 Bevölkerungsschlüssel), um die Nachfrage im Rahmen der Eigenentwicklung zu befriedigen. Der Bebauungsplan soll die Errichtung von ca. 40 Wohneinheiten ermöglichen. Demzufolge wird durch die vorliegende Planung überwiegend das in den letzten Jahren entstandene Defizit abgedeckt. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass durch die Entwicklung der Flächen der Bedarf an Bauland bis Mitte 2020 abgedeckt werden kann.

Die Gemeinde erachtet ihre Planung als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Absatz. 4 Baugesetzbuch (BauGB) angepasst zu haben.

---

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

Die Samtgemeinde Isenbüttel als Träger der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Wasbüttel besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, dieser ist seit 1977 wirksam. Die letzte Änderung (39.) wurde aufgestellt, um in der Mitgliedsgemeinde Calberlah die

---

<sup>4)</sup> Arpad Cziko: *Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durch Beanspruchung von Wald im Zuge der Ausführung des Bebauungsplanes „Am Heidkamp“ in Wasbüttel*; Isenbüttel; November 2019

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Entwicklung eines neuen Baugebietes am Mittellandkanal zu ermöglichen. Die 40. Änderung befindet sich in Aufstellung und betrifft Flächen nördlich von Ausbüttel.

Für die Gemarkungen der Mitgliedsgemeinde Wasbüttel wurde mit der 33. Änderung die letzte Darstellungsänderung zugunsten von Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand für die Aufstellung des Bebauungsplans "Bauerbruch" vorgenommen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche (W) für die nun anstehende Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet worden. Der Bebauungsplan der Gemeinde setzt allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, sodass der Plan dann den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entspricht, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Der vorliegende Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) überplant Bereiche, die bereits in rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplänen festgesetzt sind. Es handelt sich deshalb bei der vorliegenden Aufstellung um die 4. Änderung des Bebauungsplans "Baumkamp-Nord" mit ÖBV. Dieser setzte in der Urfassung (rechtskräftig 30.08.1991) südlich des vorliegenden Geltungsbereiches allgemeine Wohngebiete, Straßenverkehrsfläche, Baugrenzen usw. fest. In Richtung Westen wechselt der Gebietscharakter hin zu eingeschränkten Dorfgebieten (MDe). Der Grund für die Überplanung ist der bereits in diesem Bebauungsplan als Wald festgesetzte Bereich. Zusätzlich zu dem Bebauungsplan wurde eine örtliche Bauvorschrift zur Satzung beschlossen. Diese regelt die Gestaltung von Dächern und Einfriedungen. Die 1. Änderung (rechtskräftig 15.12.1995) hatte die Korrektur einer zeichnerischen Fehldarstellung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung für den westlichen Teil des Plangebietes. In der 2. Änderung (rechtskräftig 30.04.1999) wurden für einige Teilbereiche Einschränkungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung beschlossen. Da der im Plangebiet teilweise über Anpflanzfestsetzungen zu erbringende naturschutzfachliche Ausgleich nicht umgesetzt wurde, wurde im Rahmen der 3. Änderung (rechtskräftig 30.12.2004) die Erbringung des verbleibenden Kompensationsdefizits durch Festsetzung eines zweiten Geltungsbereiches im Süden der Ortslage von Wasbüttel gewährleistet. Im Zuge dessen wurden die Baugrenzen zulasten der entfallenen Anpflanzfestsetzungen aus Gründen der bereits bestehenden Ausnutzung der Grundstücke erweitert.

Westlich des Plangebietes grenzt der seit 30.09.1998 rechtskräftige Bebauungsplan "Baumkamp-West" mit örtlicher Bauvorschrift an. Dieser setzt angrenzend Allgemeine Wohngebiete, Straßenverkehrsfläche und Flächen für Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (Regenwasserrückhaltebecken) sowie im Weiteren Mischgebiete (MI), Straßenverkehrsfläche und private Grünflächen fest. In der 1. Änderung (rechtskräftig 29.09.2006) wurde das Regenwasserrückhaltebecken zugunsten eines weiteren Baugrundstückes überplant. Aufgrund eines Rigolen-Systems ist das Becken nicht mehr notwendig gewesen.

Die in den angrenzend bestehenden Gebieten festgesetzten Arten der Nutzung und Maße der baulichen Entwicklung wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

Der Bebauungsplan wurde am 24.10.2016 zur Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 30.11.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, der Plan wurde damit rechtskräftig. Innerhalb der Frist von einem Jahr wurde der Bebauungsplan von einem Dritten angegriffen. Der Kläger stellte einen Eilantrag auf Normenkontrolle beim

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

OVG Lüneburg. Daraufhin setzte das Gericht mit Beschluss vom 15.06.2017 den Bebauungsplan außer Vollzug.

Der Bebauungsplan wurde infolgedessen überarbeitet und am 25.09.2017 erneut zur Satzung beschlossen und mit Bekanntmachung vom 30.10.2017 rechtskräftig. Die Gemeinde war der Auffassung die bemängelten Abwägungsinhalte zur Unterschreitung des Mindestabstandes der Wohnbebauung zum Waldrand ausreichend ausgebessert zu haben. Der Bebauungsplan wurde allerdings vom OVG mit Beschluss vom 08.05.2018 erneut außer Vollzug gesetzt, da die Abstände zum Wald auch unter den zusätzlich getroffenen Maßnahmen nicht ausreichten. Daher hat sich die Gemeinde entschieden, das Bebauungsplanverfahren wieder zu öffnen und größere Abstände zu den Waldrändern herzustellen. Mit dem neuen Entwurf wurde eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt und eine daraus resultierende Beschlussfassung vorgelegt.

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

---

Der Bebauungsplan mit ÖBV hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das der Eigenentwicklung der Ortschaft Wasbüttel, die nach regionalplanerischen Zielen in der Samtgemeinde Isenbüttel unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung betrachtet wird, angemessen ist.

Zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs für die nächsten Jahre wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das rund 40 Wohneinheiten ermöglichen wird. Aufgrund der anhaltenden hohen Nachfrage nach Baugrundstücken ist diese Ausweisung erforderlich um junge, ortsansässige Familien vor Ort halten zu können. In Bezug auf die Einwohnerzahl des Ortes ist die Größe des Baugebietes angemessen und soll das in den letzten Jahren entstandene Defizit ausgleichen.

Das Erreichen des Planungsziels insbesondere junge, ortsansässige Familien vor Ort halten zu wollen, wird im Rahmen der Vermarktung durch Vergaberichtlinien für die Baugrundstücke gewährleistet.

Vor der Ausweisung neuer Baugebiete ist vorrangig zu prüfen, ob die Nachfrage nach Bauland durch Baulückenschließungen bzw. Nachverdichtungen befriedigt werden kann. Potentiale für eine Innenentwicklung sind in Wasbüttel z. B. durch fehlenden Zugriff auf die Flächen, Konfliktpotential hinsichtlich der Nutzung, Erhalt von Frei- und Grünflächenstrukturen nicht vorhanden. In den bereits realisierten Baugebieten sind ebenfalls keine Bauplätze mehr vorhanden. Die Gemeinde muss daher das neue Wohngebiet ausweisen, um Bauwillige vor Ort halten zu können (zur detaillierten Auseinandersetzung mit den Planungsalternativen siehe Kap. 1.1).

Der Bebauungsplan setzt auf bisher unversiegelten Flächen allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsfläche fest. Ein Teil des bestehenden Waldes wird unter Erhalt und Ergänzung der Gehölzflächen entwidmet, im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird der bestehende Wald ebenfalls durch einen Vorwaldbereich ergänzt, zu den nördlich des Plangebietes gelegenen Waldflächen wird ein Mindestabstand von 25 m zu den überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten. Die Funktionen der Flächen werden hiermit sowie durch die Vorgaben für die sich anschließende Maßnahmenfläche durch die vorliegende Bebauungsplanung planungsrechtlich abgesichert. Die erforderliche Kompensation wird teilweise im Plangebiet durch die Anlage von Waldsaumzonen erbracht. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer planexternen Fläche ausgeglichen.

Durch die Planung werden bisher als Wald festgesetzte Flächen (interne Waldparzelle) entwidmet. Das erforderliche Waldumwandlungsverfahren wird durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt. Die Ersatzaufforstung wird auf einer externen Fläche vorgenommen.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans wird es aufgrund der erstmaligen Versiegelung zu einer Zunahme des von den Flächen abfließenden Oberflächenwassers kommen. Um das derzeitige Maß der abflussmindernden Wirkung beizubehalten, wird ein Rückhaltebecken nach hydraulischen Berechnungen im erforderlichen Umfang errichtet. Die notwendigen Flächen werden im Bebauungsplan gesichert.

#### **1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG**

---

Die vorliegende Planung beinhaltet die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete sowie von Straßenverkehrsfläche, zusätzlich werden bestehende Gehölz- und Waldstrukturen erfasst und ergänzt. Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet erfolgt.

Störfallbetriebe sind auch im größeren Betrachtungsraum um das Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Planung wird der Abstandsbereich für neue Betriebe, welche in die Störfallverordnung fallen, weiter hinausgeschoben. Da jedoch nach Kenntnis der Gemeinde entsprechende Planungen nicht beabsichtigt oder eingeleitet sind, wird die Vorgehensweise für angemessen erachtet, um für das Plangebiet die Entwicklung eines neuen Baugebietes zu ermöglichen. Die Planung stellt eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers dar. Eine band- bzw. fingerartige Siedlungsentwicklung in die offene Landschaft ist nicht Gegenstand der Planung.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

### **2.1 Baugebiete**

---

#### **- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO**

Im Sinne der Intention der Gemeinde, die Flächen vordringlich für die Funktion Wohnen zu entwickeln, sowie aufgrund der sich aus der Umgebung ableitbaren, vorherrschenden Gebietscharaktere, erfolgt die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete (WA).

Unter Wahrung des ortstypischen Charakters der Gebäude (freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser) und Grundstücksgrößen sowie im Hinblick auf raumordnerische Aspekte und walddrechtliche sowie ökologische Belange werden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Die Nutzung der Baugebiete soll zudem auf die Wohnnutzung beschränkt werden. Daher werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 ausgeschlossen, da diese aufgrund ihres Störpotentials in dem geplanten Wohngebiet nicht realisiert werden sollen.

Durch den gewählten Gebietscharakter ist im Rahmen des Nutzungsausschlusses nicht von einer Veränderung der allgemeinen Zweckbestimmung auszugehen.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne der vorrangig nachgefragten Wohnform – dem Einfamilienhaus – und zur Begrenzung der Bodenversiegelung auf 0,3 begrenzt. Das bedeutet, dass inklusive der zulässigen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch bauliche Anlagen 45 % der Grundstücksflächen überbaut werden können. Hierdurch soll ein ausgewogenes Verhältnis von Haupt- und Nebenanlagen gewährleistet werden, das dem Gebietscharakter gerecht wird. Um eine für den ländlichen Bereich angemessene und ortsübliche Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten, 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 Versiegelungen der privaten Grundstücksflächen.

Da auch die Errichtung von Doppelhäusern nicht ausgeschlossen werden soll, wird hinsichtlich der Bauweise eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern bestimmt. Mit Blick auf nachbarschützende Belange, wie gegenseitige Verschattungen, wird die Höhe der baulichen Entwicklung über die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossigkeit von I vorgeschrieben. Die Festsetzung entspricht zudem der überwiegend der in der Nachbarschaft vorgefundenen Situation. Um die Höhenentwicklung in Ansätzen über eine Festsetzung zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse zu steuern, wird die maximale Höhe des Gebäudesockels festgesetzt. Die Festsetzung absoluter Höhengrenzen, wie z. B. für die Traufen und Firste, ist nicht erforderlich. Städtebaulich zwingende Gründe sind aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben, die zukünftigen Bauherren diesbezüglich weiter einzuschränken. Es ist davon auszugehen, dass durch die maximal zulässige Zahl von Vollgeschossen sowie durch eine Begrenzung der Höhe für Gebäudesockel eine störende Höhenentwicklung in Hinsicht auf die umgebende Bebauung nicht zu erwarten ist. Das Maß der Nutzung ist über die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse hinreichend geregelt. Gründe für weiterführende Regelungen wie bspw. einer Einschränkung der maximalen Ausschöpfung z.B. durch Staffel- bzw. Dachgeschosse sind nicht erkennbar. Zur Definition eines Vollgeschosses ist der § 2 Abs. 7 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) heranzuziehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die lediglich zu den Straßen den Mindestabstand von 3,0 m nach der NBauO beachten. Den Bauherren soll damit eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen gewährt werden. Im Norden des Plangebietes muss die für Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche darüber hinaus eingeschränkt werden. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich Waldflächen, die jenseits des Gemeindeweges Heidkamp beginnen. Zu diesen Waldflächen hält die Baugrenze einen Abstand von 25 m, entspricht der Baumfalllänge, aus Gründen der Gefahrenabwehr sowie zur Sicherstellung des Erhalts der besonderen klimatischen Verhältnisse des Waldrandes ein. Deshalb wird ebenfalls bestimmt, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum Gemeindeweg Heidkamp die Errichtung sämtlicher Nebenanlagen, von Stellplätzen, Garagen und Einrichtungen im Sinne des §§ 12 und 14 BauNVO ausgeschlossen ist. Eine Verschattung des südexponierten Waldrandes sowie Personen- und Sachschäden sollen hierdurch im Falle von Windbruch so weit wie möglich ausgeschlossen werden. Unter der Berücksichtigung des Planungsziels, für die Flächen ein neues Wohngebiet zu entwickeln, werden die Waldbelange, raumordnerischen Vorgaben und die Gefahrenabwehr der Abwägung unterzogen und in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Die Verkehrsflächenbreiten sind mit überwiegend 6,50 m Breite auf das notwendige Maß reduziert. Dadurch kann es aber auch dazu kommen, dass Garagen und Carports zu einer deutlich wahrnehmbaren räumlichen Verengung der Straßenräume führen. Zudem sollen die dadurch begrenzten Parkmöglichkeiten vordringlich Quartiersbesuchern zur Verfügung stehen. Aus diesem Grunde schließt der Bebauungsplan derartige Anlagen im Nahbereich der Straßen aus, damit die Gestaltungsabsicht eines großzügigen, offenen Baugebiets trotz geringer Verkehrsflächenbreiten nicht durch direkt an die Straßen erbaute Garagen oder überdachte Stellplätze konterkariert wird. Erfahrungsgemäß wirkt die Errichtung der erforderlichen Zufahrten zu den überdachten Einstellplätzen dem "Zuparken" der Straßenräume durch Quartiersbewohner entgegen.

Für die angrenzend bestehenden Baugebiete wurden zusätzlich zu den Festsetzungen örtliche Bauvorschriften erlassen, die im Sinne einer ortstypischen Gestaltung u. a. Regelungen für Dacheindeckungen und die Höhen der Einfriedungen enthalten. Diese gestalterischen Vorstellungen des Ortsbildes werden auch weiterhin von der Gemeinde verfolgt. Um diesbezüglich städtebauliche Disharmonien durch die hinzukommende Bebauung zu vermeiden und das gewünschte ortstypische Erscheinungsbild des Plangebietes zu erreichen, werden in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) Reflektionsverhalten, Material und Farbgebung der Eindeckungen geneigter Dächer geregelt sowie dass bei Doppelhäusern die Dacheindeckung einheitlich auszuführen ist. Für Nebenanlagen sind abweichende Dachdeckungen zulässig. Im Sinne der Förderung regenerativer Energieträger sind Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Sonnenstrahlung (Photovoltaik, Solarthermie) ausdrücklich zugelassen. Darüber hinaus werden mit den Einfriedungen die maßgeblich in den öffentlichen Raum hineinwirkenden Gestaltungselemente hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung eingeschränkt, um ein in der Darstellung ausgewogenes und in der Wirkung ruhiges Baugebiet zu ermöglichen, welches aber dennoch ausreichend Spielräume für die flexible Inanspruchnahme der Grundstücke durch die Bauherren zulässt.

Zudem wird durch die örtliche Bauvorschrift eine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen in Wasbüttel geregelt.

Des Weiteren wird durch die örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 1 Ziff. 2 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) die Zahl der notwendigen Einstellplätze geregelt. Je Wohneinheit sind mind. 2 Einstellplätze nebeneinander auf den überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen. In Verbindung mit der Festsetzung zu den Garagen und überdachten Stellplätzen soll auf diese Weise sichergestellt werden, dass der im Straßenraum verfügbare Platz für parkende Fahrzeuge von Quartiersbesuchern zur Verfügung steht.

Die Gemeinde verzichtet zur Förderung der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen an das kostensparende Bauen auf den vollständigen Ausgleich im Plangebiet. Die Abhandlung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (siehe Darstellung im Umweltbericht) hat ermittelt, dass der naturräumliche Eingriff im Plangebiet nur teilweise durch die Festsetzung von Grünflächen ausgeglichen werden kann. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege greift die Gemeinde daher auf externe Kompensationsmaßnahmen zurück.

Um die Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen, werden die Grundstückszuschnitte so gewählt, dass die Gebäude und Dächer problemlos nach Süden orientiert werden können. Dies ist im städtebaulichen Entwurf dokumentiert. So wird die optimierte Ausrichtung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung sowie die passive Energienutzung ermöglicht und der Energieeinsparungsverordnung in besonderer Weise Rechnung getragen.

Unter Bezugnahme auf das Ziel der Planung, junge ortsansässige Familien vor Ort zu halten, ist das Angebot eines öffentlichen Spielplatzes zu beleuchten. Da sich südlich des Plangebietes eine entsprechende Spielanlage bereits befindet und diese mittels eines bestehenden Weges durch die zentrale Gehölzfläche an das neue Wohngebiet angebunden ist, wird auf die separate Ausweisung eines Spielplatzes im Plangebiet verzichtet.

## 2.2 Verkehrsflächen

### - Straßenverkehrs- und Wegflächen

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt von Osten, über die Gemeindestraße Immenweg. Des Weiteren wird das Plangebiet durch die bereits vorbereiteten Straßen zum Eichenkamp und an den Ahornring erschlossen. Die Einbindung in den überörtlichen Verkehr ist über die K 67 (Hauptstraße) und K 64 (Calberlaher Straße) gewährleistet. Die o. g. Straßen sind ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Fahrzeugverkehre aus dem neuen Baugebiet aufzunehmen. Es soll ein System von zwei getrennten Ringstraßen, die jeweils rd. eine Hälfte des Baugebietes anbinden, zum Einsatz kommen. Diese Ringstraßen werden durch eine Anliegerstraße, die für Einsatzkräfte geöffnet werden kann, miteinander verbunden. Die Erschließung wird hierdurch auf zwei getrennte Ringstraßen baulich erzwungen aufgeteilt. Dadurch verringert sich die theoretische Maximalbelastung der Anwohner am Ahornring und am Lindenweg durch Verkehr deutlich.

Aufgrund des bereits vorbereiteten Anschlusses vom Lindenweg an das neue Plangebiet waren die anliegenden Privatgrundstücke wie im Ahornring und im Immenweg von vornherein mit der Möglichkeit des Anschlusses zusätzlicher Baugrundstücke belastet. Es entspricht dem Planungswillen der Gemeinde, bereits vorbereitete Anschlüsse zur Erschließung des Plangebietes aufzunehmen, um eine möglichst gute Verkehrsqualität zu erreichen und die seinerzeit aufgebrauchten Investitionen nicht ins Leere laufen zu lassen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Wohngebiet handelt, ist nutzungsbedingt nicht von der Entstehung einer problematischen Verkehrssituation auszugehen. In diesem Zusammenhang wird unter Bezugnahme auf die bestehende gebietstypische Ausgestaltung der Verkehrsflächen die Realisierung als Mischverkehrsfläche angestrebt.

Das Baugebiet ermöglicht bis zu ca. 40 Wohneinheiten. Allgemeine Wohngebiete erzeugen aufgrund ihrer Funktion keine signifikanten Verkehrsmengen. Daher ist auch nach der Realisierung des Wohngebietes von einer guten Verkehrsqualität im neuen Plangebiet und in den angrenzenden Wohngebieten auszugehen.

Aufgrund der baulich erzwungenen Aufteilung der Erschließung auf zwei Ringstraßen, des nutzungsbedingt geringen Verkehrsaufkommens und der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Anschlussstraßen, ist erfahrungsgemäß nicht mit der Entstehung einer problematischen Verkehrssituation zu rechnen. Von der Einholung eines Verkehrsgutachtens konnte daher im Rahmen der vorliegenden Planung abgesehen werden.

Für die innere Erschließung des Baugebiets sind Straßen mit Verkehrsflächenbreiten von 6,50 m vorgesehen, lediglich der Anschluss an den Lindenweg fällt in einer reduzierten Breite von 5,00 m aus, da der Straßenanschluss nur in dieser Dimensionierung vorbereitet ist. Die Gemeinde behält sich im Rahmen der Überwachung von unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung zur Regelung des Verkehrs einschränkende

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Vorschriften vor, da sich dies der abschließenden Einflussnahme durch den Bebauungsplan entzieht.

Durch die baulichen Gegebenheiten im Lindenweg und am Anschlusspunkt der neuen Planstraße ist ein breiterer Straßenquerschnitt nicht möglich. Eben dieser Umstand wird im Ergebnis dazu führen, dass sich die Verlängerung des Lindenwegs und der Lindenweg selbst aus praktischen Gründen nicht zu einer intensiv genutzten Ein- bzw. Ausfallstraße des Plangebietes entwickeln werden.

Bezugnehmend auf die angrenzenden Wohngebiete ist im Rahmen der Straßenausbauplanung eine Ausgestaltung der Straßen als gemischte Verkehrsfläche zu empfehlen.

Während der frühen Planungsphase wurden auch andere Varianten der Erschließung geprüft, hierunter z. B. über den nördlich gelegenen Gemeindeweg Heidkamp. Dies ist aber zur Erhaltung des schützenswerten Raumbildes und seiner Funktion für die Naherholung nicht gewollt. Die Möglichkeit, das Plangebiet über eine neue Planstraße von der Kreisstraße 67 im Nordwesten zu erschließen, wurde ebenfalls der Überprüfung unterzogen. Die Gemeinde hat sich aus mehreren Gründen dagegen entschieden:

Es müsste an der K 67 ein neuer Knotenpunkt eingerichtet werden, hierfür wäre eine entsprechende Fachplanung und eine Verlagerung der Verkehrsinsel erforderlich. Da es sich um eine qualifizierte Straße außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze handelt, müsste die erforderliche Planfeststellung durch den Bebauungsplan ersetzt werden, der Straßenbaulastträger muss der Planung zustimmen. Eine Zustimmung für die Erschließung eines Baugebietes über eine neu zu errichtende Straße, für das bereits Anschlüsse im vorhandenen örtlichen Straßennetz vorbereitet sind, wird voraussichtlich verwehrt. Die zuständige Kreisstraßenbehörde führt in ihrer Stellungnahme vom 19.02.2019 zu diesem Szenario aus:

*„Die Samtgemeinde Isenbüttel / Gemeinde Wasbüttel haben die Straßenbauverwaltung des Landkreises Gifhorn als zuständigen Straßenbaulastträger der K 67 um Stellungnahme gebeten, ob und unter welchen Bedingungen der Anschluss einer temporären Baustraße an die K 67 möglich ist. Kurzgesagt fand das Vorhaben nicht die Zustimmung des Landkreises.*

*Grundsätzlich gehen von jeder Einmündung bzw. Zufahrt Behinderungen und Gefahren für den Straßenverkehr aus. Aus diesem Grund fordert der Gesetzgeber von den Straßenbauverwaltungen bei derartigen Anliegen eine sehr restriktive Handhabung. Das heißt, dass nur dort neue Zufahrten oder Einmündungen zu Kreis- und Landesstraßen angelegt werden dürfen, wo sich keine anderen Erschließungsmöglichkeiten bieten.*

*Das Neubaugebiet "Am Heidkamp" ist über die Gemeindestraßen "Baumkampsweg" und "Immenweg" hinreichend erschlossen. Dabei handelt es sich um - dem allgemeinen Straßenverkehr uneingeschränkt gewidmete - öffentliche Straßen, auf denen auch der für die Herstellung des Baugebietes erforderliche Schwerlastverkehr zulässig ist. Insofern ist die direkte Anbindung des Baugebietes an die K 67 nicht zwingend erforderlich.*

*Darüber hinaus müsste der neue Einmündungstrichter an der K 67 wegen der vorhandenen Mittelinsel auf mindestens 20 m aufgeweitet werden, um das Ausfahren von Lastzügen in Richtung Norden zu ermöglichen. Dieser Maßnahme würden im Seitenraum der K 67 mindestens zwei Eichen zum Opfer fallen. Die Einmündung in Richtung Isenbüttel zu verschieben ist ebenfalls keine Option, da man sich dort außerhalb der*

*Ortsdurchfahrt befände. Wegen der höheren Geschwindigkeiten auf der K 67 wäre dort sogar der Bau einer Linksabbiegespur erforderlich.*

*In dem Zusammenhang möchte ich noch auf zwei Punkte hinweisen:*

- *Mit der Baustraße würde man eine nicht unerhebliche Fläche Grünland versiegeln, das in Niedersachsen besonders geschützt ist. Insofern ist fraglich, ob dieser Eingriff auch von der Naturschutzbehörde genehmigt werden würde.*
- *Anlieger einer öffentlichen, gewidmeten Straße haben keinen Rechtsanspruch darauf, dass der Verkehr auf dieser Straße nicht zunimmt, sich verändert, oder dass bestimmte Fahrzeugarten von der Benutzung dieser Straße ausgeschlossen werden.“*

Des Weiteren besteht kein Zugriff auf die Flächen, die für die neue Planstraße herangezogen werden müssten. Wie bereits erwähnt, sind die Anschlüsse an die vorhandenen Gemeindestraßen bereits vorbereitet, eine Inanspruchnahme ist anzustreben damit damalige Investitionen nicht ins Leere laufen. Eine einzige Zu- und Abfahrt zum Wohngebiet, ohne an die Gemeindestraßen anzuschließen, würde zudem das neue Wohngebiet von der Ortslage isolieren. Darüber hinaus dient nur eine Zufahrt zu einem Baugebiet in vorliegender Größe nicht der Verkehrssicherheit.

Diese Variante hat sich als nicht zielführend herausgestellt. Die Erschließung über die Kreisstraße wurde daher nicht weiterverfolgt. Ebenfalls wurde eine Teilvariante geprüft, bei der lediglich die Erschließung während der Bauphase über einen neu zu errichtenden Anschluss an die K 67 hergestellt wird, um den Immenweg von dem Bauverkehr zu entlasten. Nach einer Anfrage bei der Kreisstraßenbehörde und einer Berechnung wird diese Variante aufgrund der umfangreichen Anforderungen und hohen Kosten nicht weiterverfolgt, zumal der Immenweg als örtliche Sammelstraße für solche Verkehre ausgelegt ist.

Das Konzept, den vorbereiteten Anschluss am Eschenweg ebenfalls zur Erschließung des Plangebietes heranzuziehen, wurde in der frühen Planungsphase verworfen, da hier – im Gegensatz zum Lindenweg – keine Ver- und Entsorgungsleitungen verbaut sind und diese nachträglich eingebracht werden müssten.

#### **- Park- und Stellplatzflächen**

Es ist geplant, den Verkehrsraum als Mischverkehrsfläche auszugestalten. Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird somit durch die Bereitstellung von Stellflächen im öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraßen Rechnung getragen.

Durch die örtliche Bauvorschrift wird die Zahl der notwendigen Einstellplätze je Wohneinheit auf mind. 2 festgelegt. Die erforderlichen privaten Stellplätze und -flächen sind im Zuge des Bauanzeige- bzw. Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

### **2.3 Waldbelange**

Das Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig legt als Grundsatz fest, dass Waldränder zum Schutz der ökologischen Funktionen und Erlebnisqualitäten in einem Abstand von 100 m von störenden Nutzungen freizuhalten sind. Von diesem Grundsatz beabsichtigt die Gemeinde (siehe Kapitel 1.1) abzuweichen. Gesetzlich bindende Mindestabstände zum Wald existieren nicht. In der Praxis wird ein Abstand zum Wald von baulichen Anlagen empfohlen, der einer Baumfalllänge der zu erwartenden maximalen Aufwuchshöhe der randständigen Gehölze entspricht. Im vorliegenden Fall

handelt es sich um Gehölzgruppen (Wald), die grundsätzlich nicht so hoch aufwachsen wie Einzelbäume. Die konkreten, potentiellen Aufwuchshöhen der Bäume wurden im Rahmen von Begehungen von den Forst- und Waldbehörden erhoben.

Nördlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls Gebiete, die nach dem Niedersächsischen Waldgesetz (NWaldLG) als Wald anzusprechen sind, diese werden durch die Planung nicht unmittelbar in Anspruch genommen. Mittelbar werden durch neue, heranrückende bauliche Anlagen Auswirkungen verursacht. Daher setzt der Bebauungsplan gegenüber dem Waldrand Grünfläche sowie einen Bereich fest, in denen keine Haupt- und Nebenanlagen errichtet werden können und welche zusammengenommen einer Baumfalllänge (25 m) entsprechen. Diese Vorgabe erfolgt auf Grundlage eines zwischenzeitlich erstellen Gutachtens zur ökologischen Beurteilung der Waldränder. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere der nördlich des Plangebietes befindliche Waldrand aufgrund seiner Lage ein besonderes Klima aufweist und somit für bestimmte Arten einen wichtigen Lebensraum darstellt. Unter Einhaltung der Mindestabstände von 25 m sowie unter der Vorgabe, auf dem 10 m breiten Grünstreifen am Heidkamp eine blütenreiche Staudenflur zu entwickeln, können gem. Gutachten erhebliche Beeinträchtigungen des Waldrandes vermieden und der besondere klimatische Zustand erhalten werden. Für die Waldränder im Plangebiet konnte keine besondere Wertigkeit festgestellt werden.

Nach Einschätzung der Unteren Waldbehörde handelt es sich bei dem Baumbestand vor Ort um eine besondere Situation, da die Gehölze sehr vital sind, die Gemeinde folgt in ihrer Abwägung daher dieser Beurteilung. Da es sich schon immer um Randbäume gehandelt hat, die eine sehr gute Seitenkrone ausgebildet haben, verfügen sie hierdurch über eine hohe Standfestigkeit und geringe Windanfälligkeit. Schäden durch abbrechende und herunterfallende Äste oder gar umstürzende Bäume können daher selbst bei Unwetterereignissen weitestgehend ausgeschlossen werden.

#### **- Waldumwandlung – zentrale Waldparzelle**

Im Zuge der Planung wird die zentrale Waldparzelle entwidmet, da eine Entwicklung des Baugebietes unter Einhaltung des Mindestabstandes zu allen Bäumen am und im Plangebiet für die Gemeinde aus den folgenden Gründen nicht darstellbar ist: Durch die Anpassung der Planung mit der Herstellung der erforderlichen Abstände zur nördlichen und nordöstlichen Waldparzelle sind bereits Baugrundstücke entfallen. Es würden nochmals eine Vielzahl von Baugrundstücken im Plangebiet entfallen, sodass die Gemeinde ihrer Aufgabe, in ausreichendem Umfang Wohnraum zur Verfügung zu stellen den Vorrang in der Abwägung gegenüber dem Erhalt der zentralen Parzelle mit dem rechtlichen Status Wald einräumt. Hierbei spielen auch soziale Beweggründe eine Rolle, weil die Gemeinde ein gesellschaftlich durchmischtes Wohngebiet, vor allem auch für junge Familien schaffen möchte. Zudem ist die Gemeinde verpflichtet sparsam mit den Steuermitteln umzugehen. Aufgrund der Lage der verschiedenen Waldparzellen würde ein Abstand zu sämtlichen Gehölzflächen die Bebaubarkeit eines Großteils des Gebietes ausschließen, für das Bedarf besteht und für das es keine Standortalternativen gibt.

Ein Planspiel, bei denen alle möglichen Varianten der Abstandseinhaltung durchgespielt wurden hat ergeben, dass einer hinzukommenden Einhaltung eines 25 m Abstandes zur zentralen Waldparzelle eine Vielzahl weiterer Bauplätze im Plangebiet zum Opfer fallen würden.

Die für eine Waldumwandlung normalerweise erforderliche Genehmigung wird durch das vorliegende Bauleitplanverfahren ersetzt. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde ein forstfachliches Gutachten zur Beurteilung der Eingriffe erstellt und diese

durch eine geeignete Ersatzaufforstung ausgeglichen. Die Vorgehensweise ist mit der zuständigen Waldbehörde des Landkreis Gifhorn abgestimmt und das Einvernehmen mit der Planung wurde im Verfahren mitgeteilt.

Bei der Umwandlung sind die Voraussetzungen gem. § 8 Abs. 3 NWaldLG dennoch als zwingend anzusehen, insbesondere da sich im Zuge der Erhebung durch den Forstwirt ergeben hat, dass ungeachtet der geringen Größe und Vorbelastung durch die unmittelbar angrenzende Bebauung eine hohe Bewertung der Flächen ergibt:

In den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG wird ausgeführt, dass „*bei der Beurteilung der Wertigkeiten der Waldfunktionen die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion, die eine Waldfläche erfüllt, gleichrangig nebeneinanderstehen. Der zu bewertende Wald wird durch fachkundige Personen gemäß § 15 Abs. 3 Satz 2 in den drei Waldfunktionen nach dem Grad der Funktionsausprägung jeweils in eine von vier Wertigkeitsstufen (WS 1 (unterdurchschnittlich) bis WS 4 (herausragend)) eingruppiert.*“<sup>5</sup>

„Die zu kompensierende Waldfläche besteht zu ca. 80% aus 120 bis 130jährigen und zu ca. 20% aus 50 bis 60jährigen Eichen. Der Bestand ist erschlossen, die Holzqualität ist als durchschnittlich bis überdurchschnittlich zu bezeichnen. Dieser Biotoptyp wurde daher bei der **Nutzfunktion in die Wertigkeitsstufe 3 (überdurchschnittlich)** eingestuft. Bei der **Schutzfunktion wurde die Wertigkeitsstufe 4 (herausragend)** vor allem wegen der Lebensraumfunktion und Klimaschutzfunktion vergeben.

Der **Erholungsfunktion wurde die Wertigkeitsstufe 4 (herausragend)** vergeben, da die Fläche von der Bevölkerung zum Zwecke der Erholung intensiv genutzt werden kann.“<sup>6</sup>)

Des Weiteren wurden Zuschläge hinsichtlich der Wertigkeit der Waldfläche für die Nutz- und Schutzfunktion sowie in Bezug auf den zu erwartenden zeitlichen Verzug zwischen Entwidmung und Ersatzaufforstung in die Beurteilung eingestellt.

Nach diesem ist der Waldausgleich für die Entwidmung der zentralen Waldparzelle (ca. 7.900 m<sup>2</sup>) im Umfang von ca. 15.560 m<sup>2</sup> zu erbringen. Womit die Bewertung des Ausgleichsfaktors auf 1,97:1 festgelegt ist, dieser Einschätzung wird die Gemeinde im Rahmen der weiteren Planaufstellung folgen. Die waldderechtlich entwidmete Fläche wird durch eine entsprechende Ersatzaufforstung ausgeglichen. Dies wird auf dem Flurstück 35/ 3, Flur 1, Gemarkung Ausbüttel gewährleistet. Dort werden im Umfang von 15.560 m<sup>2</sup> bestehende Laubgehölze durch eine Erstaufforstung von standortheimischen Bäumen zu einer zusammenhängenden Waldparzelle ergänzt. Dies wird unter anderem deswegen als angemessen erachtet, weil der Gehölzbestand vor Ort in weiten Teilen erhalten wird. Der durch die Erstaufforstung erreichte Grad an ökologischer Aufwertung (Acker → Wald) wird zusätzlich als Ausgleich für die planungsrechtlichen Eingriffe herangezogen.

Der erforderliche Gefahrenabwehrabstand zwischen Wohnbebauung und Wald in Bezug auf die zentrale Parzelle hängt von den Bäumen und nicht dem rechtlichen Status als Wald ab und ist daher in den gebotenen Fällen auf die Waldparzelle in Form der ca. 20 m bis 25 m durch die Bewirtschaftung zu übernehmen. Dies wird aus Sicht der Gemeinde als erforderlich angesehen, da auch trotz der intensiven Pflegemaßnahmen eine absolute Sicherheit nicht gewährleistet werden kann und eine falsche Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe hinsichtlich der Planung vermieden werden soll.

<sup>5)</sup> Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG Kapitel 2.1 ff

<sup>6)</sup> Arpad Cziko: *Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durch Beanspruchung von Wald im Zuge der Ausführung des Bebauungsplanes „Am Heidkamp“ in Wasbüttel*; Isenbüttel; November 2019: S. 8 - 9

### Voraussetzungen

Die Voraussetzungen einer Waldumwandlung gem. § 8 Abs. 3 NWaldLG, die im Bebauungsplanverfahren sinngemäß zu prüfen sind (§ 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, Satz 3 NWaldLG), sind erfüllt. Der Gemeinde ist bewusst, dass sie den dem Schutz des Waldgesetzes und der Regelungen des LROP unterliegenden Wald durch die Waldumwandlung und Festsetzung einer Grünfläche mit Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen, bei der der Waldabstand teilweise auf den Bereich des Waldes zurückgenommen wird, in einen geringeren Schutzstatus überführt.

Dabei ist zunächst klarzustellen, dass die Änderung des Status von Wald in eine öffentliche Grünfläche keine formale Maßnahme zur Umgehung des NWaldLG bei Beibehaltung eines tatsächlichen Waldbestandes ist, sondern bei Vorliegen der Voraussetzungen einer Waldumwandlung rechtlich zulässig ist. § 2 Abs. 5 Nr. 2 NWaldLG etwa lässt die Überführung eines Waldes in eine Parkanlage bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen zu. Die Beibehaltung der überwiegenden Fläche als baumbestandene Grünfläche dient der Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe in Natur und Landschaft und soll Waldfunktionen teilweise aufrechterhalten. Da jedoch für die gesamte Fläche der Waldparzelle entsprechend ihrer Bewertung im Forstfachlichen Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs von Herrn Cziko vom 06.11.2019 eine Ersatzaufforstung als Ausgleichsmaßnahme durchgeführt wird, führt das im Ergebnis sogar zu einer Überkompensation, ohne dass diese jedoch in die Abwägung eingestellt wird.

Um den gegenüber dem gesetzlichen Schutz des NWaldLG geringeren rechtlichen Status einer im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche auszugleichen, lässt die Gemeinde eine Baulast mit Inhalt eintragen lassen, dass die mittlere Waldparzelle dauerhaft als Grünfläche mit den Erhaltungsfestsetzungen der vorhandenen Bäume bestehen bleibt. Das würde die dauerhafte Sicherung gegenüber der zuständigen Waldbehörde unabhängig von der grundsätzlich kraft Gesetzes bestehenden Möglichkeit einer Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde gewährleisten.

Die Waldumwandlung dient den Belangen der Allgemeinheit, weil sie die Bereitstellung von Wohnbauland als öffentlicher Belang in der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) in dem von der Gemeinde als erforderlich angesehen Umfang ermöglicht. Bei Beibehaltung des Status als Wald würde der erforderliche Waldabstand von 30 m aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen dem nördlichen angrenzenden Wald, der nordöstlich liegenden Waldparzelle und dieser südlichen Waldparzellen eine Bebauung des Plangebietes ganz erheblich einschränken. Der östliche Teil würde bis auf ein theoretisch mögliches einzelnes Baugrundstück völlig entfallen, der westliche Teil um weitere 20 m verringert und nördlich der mittleren Waldparzelle aufgrund des erforderlichen Waldabstandes zum nördlich angrenzenden Wald nur eine einzige Reihe an Baugrundstücken möglich sein. Daher ist die erste Voraussetzung der Waldumwandlung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 NWaldLG erfüllt.

Der Belang der Bereitstellung von Wohnbauland im Interesse der Allgemeinheit überwiegt das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Schutzfunktion der betroffenen Waldparzelle (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 a NWaldLG). Aufgrund der Bewertung mit „4 herausragend“ im Forstfachlichen Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs von Herrn Cziko vom 06.11.2019 geht die Gemeinde von einer hohen Gewichtung der Schutzfunktion für das Klima (Nr. 2 a aa) sowie des Lebensraumes (Nr. 2 a ee) aus. Demgegenüber hat die Waldparzelle mangels entsprechender Einwirkungen und ihrer Größe keine erhebliche Bedeutung zum Schutz der angrenzenden Siedlung vor Lärm, Immissionen oder Witterungseinflüssen (Nr. 2 a bb). Mangels angrenzender Waldbe-

stände schützt sie auch nicht vor erheblichen Schäden oder Ertragsausfällen in benachbarten Waldbeständen (Nr. 2 a cc). Schließlich ist die Waldparzelle selbst nicht im RROP als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgesetzt (Nr. 2 a dd). Die erhebliche Schutzfunktion der Waldparzelle wird jedoch durch die teilweise Erhaltung des Waldbestandes als Grünfläche mit Erhaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan teilweise aufrechterhalten. Ferner wird die allgemeine Schutzfunktion der Waldparzelle für das Klima und den Naturhaushalt durch die zusätzliche auf die gesamte Fläche bezogene Ersatzaufforstung ausgeglichen. Infolgedessen geht die Gemeinde davon aus, dass die Bereitstellung von Wohnbauland in dem sonst von einem größeren Waldabstand ausgeschlossenen Umfang die Waldumwandlung unter Berücksichtigung der Beibehaltenen Grünfläche und der zusätzlichen Ersatzaufforstung schwerer zu gewichten ist.

Der Belang der Bereitstellung von Wohnbauland im Interesse der Allgemeinheit überwiegt das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Erholungsfunktion der betroffenen Waldparzelle (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 b NWaldLG). Sie ist im RROP nicht als Vorranggebiet für die Erholung festgesetzt (Nr. 2 b aa). Sie ist bislang nicht in einem Bauleitplan als Wald oder Grünfläche festgesetzt, eine Festsetzung als Grünfläche erfolgt im Gegenteil erstmals (Nr. 2 b bb). Aufgrund der vielen Waldflächen im Gebiet der Gemeinde ist davon auszugehen, dass der Waldanteil nicht erheblich hinter dem Landesdurchschnitt zurückbleibt (Nr. 2 b cc). Sie hat zwar erhebliche Bedeutung für die Erholung der örtlichen Bevölkerung, wie sich auch aus der Bewertung mit „4 herausragend“ im forstfachlichen Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs von Herrn Cziko vom 06.11.2019 ergibt. Diese Erholungsmöglichkeit wird jedoch durch die weitgehende Beibehaltung und Festsetzung als Grünfläche mit Erhaltungsmaßnahmen im Bebauungsplan weitgehend beibehalten und allenfalls hinsichtlich des teilweise auf die Waldparzelle zurückgenommenen Waldabstandes eingeschränkt. Diese Einschränkung ist tatsächlich geringer zu gewichten als der Belang der Bereitstellung von Wohnbauland im Interesse der Allgemeinheit.

Der Belang der Bereitstellung von Wohnbauland im Interesse der Allgemeinheit überwiegt unter Berücksichtigung der Ersatzaufforstung die Nutzfunktion des Waldes (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 c NWaldLG). Der Verlust der Nutzfunktion wird durch die Ersatzaufforstung vollständig ausgeglichen, da es insoweit nicht auf den Standort der betroffenen Fläche ankommt.

Das entspricht auch der fachlichen Einschätzung der zuständigen Waldbehörde des Landkreises Gifhorn (siehe Stellungnahme vom 22.10.2019).

## 2.4 Grünordnung

### - Private Grünflächen

Zu der auch weiterhin bestehenden Waldfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes sowie zu der waldderechtlich entwidmeten Gehölzfläche werden aus den o. g. Gründen Übergangsbereiche angelegt werden. Hierfür werden private Grünflächen in einer Breite von mindestens 25 m bzw. 10 m ausgewiesen, um den geforderten Mindestabstand herzustellen. Aufgrund der naturschutzfachlichen Bedeutung werden diese zusätzlich als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bestimmt (①).

Im Zuge der Planung wird die zentrale Waldparzelle entwidmet, da eine Entwicklung des Baugebietes unter Einhaltung des Mindestabstandes zu allen Waldbereichen für die Gemeinde wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Aufgrund der Lage der verschiedenen

Waldparzellen würde ein Abstand zu sämtlichen Waldrändern die Bebaubarkeit eines Großteils des Gebietes ausschließen, für das Bedarf besteht und für das es keine Standortalternativen gibt.

Die Waldumwandlung wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durch eine Ersatzaufforstung ausgeglichen, dessen Grundlage ein forstfachliches Gutachten bildet.

Dies bedeutet allerdings nicht, dass die Fläche gerodet wird. Die Gemeinde möchte die Gehölzstrukturen als Naherholungsfläche erhalten. Sie wird deshalb als private Grünfläche (2) im zukünftigen Eigentum der Gemeinde in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 festgesetzt, die den Erhalt, die naturnahe Weiterentwicklung der vorhandenen Gehölzstruktur und die Einschränkung der Holzentnahme auf die Verkehrssicherung regelt. Die Gehölzfläche wird zudem durch die erstmalige Herstellung von 10 m breiten Schutzbereichen (textliche Festsetzung Nr. 4.1) gegenüber dem neuen Baugebiet eingefasst und insofern wird ein größerer Abstand zu den geplanten Wohngebäuden hergestellt.

Infolgedessen unterscheidet sich diese Situation deutlich von der klassischen Waldumwandlung, in der eine Waldfläche gerodet wird. Die Gemeinde geht davon aus, dass diese Waldparzelle durch die Umwandlung zwar den raumordnungsrechtlichen Schutz des Waldabstandes von grundsätzlich 100 m verliert, dafür aber der naturschutzfachliche Wert zumindest teilweise ausgeglichen wird und zwar durch die Erhaltungsfestsetzung, das Gebot der naturnahen Weiterentwicklung, das Verbot jeglicher Holzentnahme aus wirtschaftlichen Gründen und die erstmalige Herstellung eines Waldsaumes auf den bisherigen Ackerflächen in einer dem Waldrecht vergleichbaren Weise. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt das erforderliche Waldumwandlungsverfahren, die Ersatzaufforstung wird auf externen Flächen durchgeführt (②).

Gegenüber der nördlich des Plangebietes gelegenen Waldparzelle wird eine 10 m breite Grünfläche zur Entwicklung einer blütenreichen Staudenflur festgesetzt. Neben der Abstandsherstellung ist vor allem der Erhalt der besonderen, klimatischen Situation des südexponierten Waldrandes Ziel dieser Festlegung (③).

In Hinblick auf die zukünftige Funktion der Grünflächen werden entsprechende Vorgaben zur Bepflanzung bzw. zum Erhalt und zur Bewirtschaftung getroffen, diese sind mit der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde des Landkreises zu koordinieren.

Diese Übergangsbereiche werden auf teilweise bisher intensiv genutztem Acker entwickelt. Die damit verbundene naturschutzfachliche Aufwertung wird herangezogen, um die durch bauliche Anlagen ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild teilweise auszugleichen.

Die allgemeinen Wohngebiete werden zu den Maßnahmenflächen auf den privaten Baugrundstücken von den zukünftigen Bauherren eingezäunt. Hierdurch soll das Erreichen des angestrebten Entwicklungsziels begünstigt und Beeinträchtigungen der privaten Grundstücksnutzung (z. B. Grünschnitt- und Müllentsorgung) vorgebeugt werden.

Zur gedrosselten Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation wird die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens am östlichen Rand des Plangebietes notwendig. Aufgrund des zu erwartenden Freiflächencharakters erfolgt die Festsetzung als private Grünfläche. Da es sich um ein technisches Bauwerk handelt, kommt der Grünfläche keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung bei.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

---

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Ein Befahren von öffentlichen Stichstraßen, die über keine für Müllsammelfahrzeuge entsprechende Wendemöglichkeit verfügen, ist generell nicht möglich. Sollte es aufgrund von späteren Teilungen innerhalb der Baugebiete zu Hinterliegergrundstücken kommen, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können.

Grundsätzlich haben die Nutzer der Grundstücke ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. vorgesehen und möglich. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage westlich der Ortschaft Isenbüttel zugeleitet.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde in Abstimmung mit dem Wasserverband Gifhorn und dem Ingenieurbüro König erarbeitet. Auf Grundlage des Bodengutachtens wurde ermittelt, dass ca. 420 m<sup>3</sup> zusätzlicher Retentionsraum notwendig sind, damit eine Beeinträchtigung der abflussmindernden Wirkung der Flächen vermieden werden kann. Da das Plangebiet nach Osten hinabfällt, werden die Flächen zur Regelung des Wasserabflusses am Immenweg ausgewiesen, damit eine Ableitung im Freigefälle ohne übermäßigen technischen Aufwand erfolgen kann. Im Rückhaltebecken wird das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet aufgenommen und kann versickert werden.

Andere Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung wie Zisternen oder Stauraumkanäle wurden geprüft. Da man die privaten Bauherren nicht ohne triftigen Grund einschränken möchte, wurde auf die Festsetzung privater Zisternen mit Zwangsentleerung verzichtet. Die Idee zur Anlage eines Stauraumkanals wurde aus finanziellen Gründen verworfen. Aufgrund der Größe des Plangebietes und somit vorhandenen Flächen stellte sich die Möglichkeit zur Errichtung eines Beckens zur Rückhaltung als zielführend heraus. Die Prüfung weiterer Möglichkeiten war nicht erforderlich.

## 2.6 Brandschutz

---

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

## 2.7 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzter Flächen. Immissionen können in das Plangebiet hineinwirken und sind von den zukünftigen Bewohnern im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einem Stall. Da Rinderhaltungen aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Geruchsintensität selten ein immissionsschutzrechtliches Problem darstellen, ist in Bezug auf die vorliegende Planung durch den Betrieb aufgrund der Entfernung nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen. Die VDI 3473 (*Emissionsminderung – Tierhaltung: Rinder – Geruchsstoffe*) diente zur Ermittlung von Mindestabständen von landwirtschaftlichen Betrieben in Bezug auf deren Emissionsverhalten. Diese wurde zwischenzeitlich zurückgezogen und durch die aktuellere Berechnungsmethode VDI 3894 (*Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen – Methode zur Abstandsbestimmung Geruch*) ersetzt.

Im Detail verfügt der landwirtschaftliche Betrieb nordöstlich des Plangebietes nach Berechnungen der aktuellen Richtlinie VDI 3894 über eine Tierlebensmasse von 206 Großvieheinheiten (GV). Diese setzen sich aus Bullen, Milchkühen und Kälbern zusammen. Es handelt sich bei der Tierhaltungseinrichtung um eine Kombination aus einem Tiefstreustall und einem Tretmiststall (Festmistverfahren) in einer Offenstallhaltung mit einem Lüftungsfirst.

Zur überschlägigen Ermittlung des Mindestabstandes wird jedoch weiterhin behelfsmäßig die VDI 3473 verwendet, da diese eine unkomplizierte und pragmatische Möglichkeit der Berechnung im Gegensatz zur VDI 3894 eröffnet. Bei 206 Rinder-Großvieheinheiten in der vorhandenen Halungsweise ergibt sich daher ein Mindestabstand von 200 m, die nächstmögliche Bebauung in dem geplanten Wohngebiet hält einen Abstand von ca. 450 m und unterschreitet somit den Mindestabstand nicht. Aufgrund des großen Spielraums zur Mindestabstandszone des landwirtschaftlichen Betriebes ist auch bei der Anwendung differenter und komplexerer Berechnungsmodelle nicht von einem grundsätzlich abweichenden Ergebnis – Eindringen der geplanten Bebauung in die Mindestabstandszone – auszugehen.

Des Weiteren plant der Betrieb eine Hähnchenmastanlage zu errichten und zu nutzen. Die Nachforschung der Gemeinde hat ergeben, dass noch kein Bauantrag gestellt wurde und Vorplanungen nicht existieren, sodass hierauf in Ermangelung eines aussagekräftigen Planungsstandes keine Rücksicht genommen werden kann. Es kann auf betriebliche Erweiterungswünsche nur eingegangen werden, wenn klar ist wie sich diese im Detail (Anzahl Großvieheinheiten, Stall-Art, Anlagengeometrie etc.) darstellen sollen. Vom Grundsatz her, hat sich diese betriebliche Erweiterung dann nach den im Auswirkungsraum schutzwürdigen Bebauungen und rechtskräftig festgesetzten Baugebieten zu richten. Aber auch in diesem Fall läge das geplante Wohngebiet in einer reichlichen Entfernung zum überschlägig ermittelten Mindestabstand des landwirtschaftlichen Betriebes.

Es ist darüber hinaus die grundsätzlich westliche Windrichtung zu beachten, welche ein Austragen der Geruchsemissionen nach Südosten – und damit weg vom geplanten Baugebiet – zur Folge hat.

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

### Zusammenfassend:

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einem Stall, wo derzeit eine Rinderhaltung betrieben wird. Ställe für Milchvieh und zur Rindfleischerzeugung sind aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Geruchsintensität selten ein immissionsschutzrechtliches Problem. Des Weiteren ist auch eine Hähnchenmastanlage geplant. In Bezug auf die vorliegende Planung ist durch den bestehenden Betrieb und die angestrebte Hähnchenmast aufgrund der ausreichenden Entfernung nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen. Insbesondere wegen der geringen Viehmenge und der Entfernung des Plangebietes vom Emissionsort ist nicht mit einer unzumutbaren Belastung zu rechnen. Wasbüttel soll auch weiterhin ein durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägter Ort sein. Die damit verbundenen Emissionen (Stäube, Gerüche, Lärm) sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Es ist darüber hinaus die grundsätzlich westliche Windrichtung zu beachten, welche ein Austragen der Geruchsemissionen nach Südosten – und damit weg vom geplanten Baugebiet – zur Folge hat.

## **2.8 Altlasten/ Altablagerungen**

---

Altablagerungen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Aufgrund mangelnder Informationen (Luftbildauswertung, Sondierung) kann eine Kampfmittelfreiheit für das Plangebiet nicht bescheinigt werden, es besteht daher aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformationen und Landesvermessung des Landes Niedersachsen der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Ein konkreter Hinweis auf eine Belastung der Flächen durch Abwurfkampfmittel oder Munitionsreste besteht nach Informationen der Gemeinde aber nicht. Im Gegenteil, nach den Erkenntnissen der Ortsansässigen, ist eine Belastung des Bodens durch Kampfmittel nicht zu erwarten.

Im Zuge früherer Satzungsbeschlüsse wurde die Erschließung für das Baugebiet bereits weitgehend durchgeführt, hierbei haben sich ebenfalls keine Hinweise auf Belastungen des Bodens durch Kampfmittel ergeben, sodass in diesen Bereichen keine Gefährdung mehr zu erwarten ist. Da für die verbleibenden Flächen ein Auftreten von Kampfmitteln bei Bodenarbeiten nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, wurde eine Luftbildauswertung für das gesamte Plangebiet beantragt. Mit Hinblick auf die aktuellen Bearbeitungsfristen ist davon auszugehen, dass die Ergebnisse zum Baubeginn der privaten Bauherren vorliegen.

Im Ergebnis kommt die Gemeinde durch die gewählte Vorgehensweise ihrer Aufgabe der Gefahrenabwehr in ausreichendem Maße nach.

---

### 3.0 Umweltbericht

---

#### 3.1 Einleitung

---

##### 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das der Eigenentwicklung der Ortschaft Wasbüttel dient, die nach regionalplanerischen Zielen in der Samtgemeinde Isenbüttel unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten ist.

Auf insgesamt rd. 5,17 ha setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) auf rd. 2,75 ha, Verkehrsflächen auf rd. 0,51 ha sowie private Grünflächen auf rd. 1,62 ha und erfasst den bestehenden Wald im Umfang von ca. 0,29 ha. Mit Blick auf die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten und den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50 % der Grundflächenzahl sind hier Versiegelungen auf rd. 1,24 ha möglich. Zuzüglich der Straßenverkehrsflächen liegt die maximal versiegelbare Fläche damit bei rd. 1,75 ha.

Im Plangebiet werden rd. 0,29 ha Flächen für den Wald und ca. 1,62 ha private Grünflächen sowie ca. 1,49 ha gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Waldparzelle im nordöstlichen Teil des Plangebietes soll erhalten und möglichst naturnah entwickelt werden. Die südliche Waldparzelle wird entwidmet und in eine Maßnahmenfläche umgewandelt, die Gehölze werden soweit möglich erhalten. An den bestehenden Gehölzstrukturen werden aus Gründen der naturschutzfachlichen Aufwertung und als Zäsur gegenüber der geplanten Wohnnutzung Übergangsbereiche im Umfang von ca. 0,64 ha angelegt. Zur nördlich des Plangebietes gelegenen Waldparzelle wird aus Abstandsgründen sowie zur Erhaltung der besonderen klimatischen Bedingungen eine weitere Grünfläche mit einer Breite von 10 m ausgewiesen. Zur geregelten Ableitung des Niederschlagswassers ist die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich (ca. 0,13 ha).

Die Eingriffe können damit aber nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird planextern erbracht.

Um eine in den Grundzügen ortstypische Gestaltung zu erreichen, wird eine örtliche Bauvorschrift für das Baugebiet den Spielraum bei der Farbgebung der Dacheindeckungen und Einfriedungen einschränken.

##### 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 Boden, Natur und Landschaft <sup>7)</sup>,
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>8) 9)</sup>,

---

<sup>7)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>8)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>9)</sup> DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau")

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>10)</sup>.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP), des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn sowie der Map-Server des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Umweltschutz (NLWKN) und des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation - anhand von Begehungen – sowie Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne zugrunde gelegt. Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Planung bildete die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell" <sup>11)</sup>.

Im Rahmen der Planaufstellung wurden durch das Fachbüro Biodata GbR (Biologische Gutachten) ein Artenschutzgutachten<sup>12)</sup> sowie eine Beurteilung hinsichtlich der ökologischen Funktionen der Waldränder erarbeitet. Die Erkenntnisse wurden zur Beurteilung der Bedeutung und des Eingriffs in die Planung aufgenommen, um Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Des Weiteren sind die Ergebnisse Grundlage von Regelungen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe in die naturräumlichen Schutzgüter.

### **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden**

---

#### **3.2.1 Bestand**

---

##### **a) Naturräumliche Schutzgüter**

###### Bestand

Nach dem RROP 2008 ist der Plangeltungsbereich ohne besondere zeichnerische Festlegungen. Im Norden grenzen Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft zugleich Vorbehaltsgebiete für die Erholung an, diese sind teilweise ebenfalls als Vorbehaltsgebiet für Wald, der für besondere Schutzfunktionen vorgesehen ist, festgelegt.

Nach den Grundsätzen des RROP sind Waldschutzgebiete gemäß Waldfunktionskarte oder Waldflächen mit einer besonderen Schutzfunktion als Klimaschutzwald oder für den Lärm- oder Immissionsschutz wegen ihrer besonderen Schutzfunktion zu erhalten. In Vorbehaltsgebieten sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Die Karte 1 "Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften" des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn benennt für das Plangebiet folgende Bereiche:

---

<sup>10)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>11)</sup> Niedersächsischer Städtetag (2006); *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*

<sup>12)</sup> Biodata GbR: *Faunistischer Fachbeitrag zum B-Plan "Am Heidkamp" in der Gemeinde Wasbüttel*; Braunschweig; September 2016

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

- die intensiv genutzten Ackerflächen besitzen nur eine Grundbedeutung ohne weitere Festlegungen,
- die beiden Waldflächen im Plangebiet sowie der nordöstlich befindliche Wald sind als Bereiche mit einer Bedeutung festgelegt,
- der Wald nordwestlich des Plangebietes stellt einen Bereich mit sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar, es handelt sich zudem als Eichen-Hainbuchenmischwald kalkreicher Böden um einen Schutzbereich,
- westlich des Plangebietes werden Grünlandbereiche mit einer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften festgelegt sowie ein Stillgewässer als wichtiger Schutzbereich, hier ist inzwischen das Baugebiet "Baumkamp-West" entstanden,
- südlich bzw. östlich des Plangebietes gibt es im Betrachtungsraum keine weiteren Festlegungen.

Die Karte 2 "Maßnahmen und Entwicklungsplan" enthält für den Planbereich keine Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Darüber hinaus erfasst der Bebauungsplan direkt angrenzende Waldgebiete. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden neben der landwirtschaftlichen Nutzung an der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes Bestandsgehölze aufgenommen. Es handelt sich hierbei um Feldgehölze und Einzelbäume, die überplant werden.

Nördlich des Plangebietes befinden sich weitere Waldflächen. Im Westen und Süden liegt der bestehende Siedlungskörper von Wasbüttel. In Richtung Osten öffnet sich die Feldflur.

Im Zuge der fachgutachterlichen Beurteilung der ökologischen Bedeutung der Wald-ränder hat sich ergeben, dass der südexponierte Waldrand der nördlich des Plangebietes befindlichen Waldparzelle aufgrund der thermischen Bedingungen eine besondere Bedeutung aufweist und durch entsprechende Maßnahmen zu schützen ist, um erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Insgesamt sind die vorhandenen Waldrandstrukturen im Plangebiet und nördlich des Heidkamps als schutzwürdig einzustufen, da sie bereits zu den seltenen Biotopausprägungen zählen. Das Gutachten empfiehlt daher einen ausreichenden Abstand zwischen den Baugrundstücken und den Waldparzellen, die Vorwaldbereiche sollten durch entsprechende Festsetzungen aufgebessert werden.

### Planung

Durch die Inanspruchnahme werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Zuge der Festsetzung von Wohngebieten und Straßen, aber auch von Grünflächen überplant. Die bestehende Waldfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird planungsrechtlich abgesichert, die südliche Waldparzelle wird entwidmet, die Gehölzstrukturen sollen jedoch erhalten werden. Im Rahmen der Planung wird es voraussichtlich zu einer Beeinträchtigung der nördlich gelegenen Waldflächen durch heranrückende Wohnbebauung kommen, allerdings werden durch genau definierte Festsetzungen entsprechende Abstände zwischen den Baugrundstücken und den Waldparzellen vorgesehen und Vorwaldbereiche erstmalig festgesetzt. Ein Erhalt der bestehenden Einzelgehölze und Gehölzgruppen im Plangebiet wird nicht festgesetzt.

Das erforderliche Waldumwandlungsverfahren wird durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt. Im Zuge der Planung wird die Ersatzaufforstung im Verhältnis von ca. 1,97 zu 1 auf einer externen Fläche in der Gemarkung Ausbüttel (Anlage 2) auf der Basis des forstfachlichen Gutachtens vorgenommen. Damit wird der Verlust an Wald

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

insbesondere unter Berücksichtigung des Gehölzerhalts im Plangebiet in ausreichendem Maße kompensiert.

#### Prognose über Umweltauswirkungen

Durch die baulichen Anlagen wird es im Bereich der intensiven Ackernutzung zu Versiegelungen kommen, im Zuge dessen ist von einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts auszugehen. Im Rahmen der Waldumwandlung sollen möglichst viele Gehölze erhalten werden und erstmalig Übergangsbereiche zu den Wald- und Gehölzflächen entstehen. Diesbezüglich ist eine Verbesserung hinsichtlich der naturräumlichen Schutzgüter zu erwarten. Unter Bezugnahme auf das erstellte Fachgutachten sind durch die Mindestabstände baulicher Anlagen zu den Waldparzellen sowie durch die erstmalige Ausbildung von Vorwaldbereichen erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Im Gegenteil, durch die Verbesserung der strukturellen Vielfalt ist auch mit einer höheren ökologischen Funktionalität zu rechnen.

Für die baulichen Anlagen werden nur Bereiche in Anspruch genommen, die im Landschaftsrahmenplan eine Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen. Die Flächen mit einer höheren Bedeutung werden durch die Planung abgesichert oder sind nicht berührt. Nutzungsbedingt sind trotz der räumlichen Nähe keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Bedeutung der Flächen für die naturräumlichen Schutzgüter zu erwarten. Ohnehin befinden sich die Bereiche im Einfluss der vorhandenen Wohnbebauung und sind daher überwiegend für siedlungsgewöhnte, störungsunempfindliche Arten geeignet.

Die bestehenden Einzelgehölze und Gehölzgruppen im Plangebiet werden durch die Planung nicht abgesichert und werden daher ausgeglichen.

#### **- Schutzgut Boden:**

##### Bestand

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Naturboden im Geltungsbereich des Bebauungsplans stark überprägt. Die Flächen zählen zu den Pseudogley-Podsol-Bodentypen mit einem geringen ackerbaulichen Ertragspotential.

Für das Schutzgut Boden besitzt der Geltungsbereich eine allgemeine Bedeutung.

##### Planung

Insgesamt können durch Baugebiete und Straßenverkehrsfläche rd. 1,75 ha Fläche erstmals versiegelt werden. Auf rd. 1,62 ha wird private Grünfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan erfasst bereits vorhandenen Wald im Umfang von rd. 0,29 ha.

##### Prognose über Umweltauswirkungen

In den Bereichen der Neuversiegelungen wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Hier ist von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes auszugehen.

Verbesserungen des Schutzgutes gehen von den Festsetzungen privater Grünflächen für die Waldsaumzonen sowie von Flächen für den Wald aus. Unter Berücksichtigung der naturnahen Bewirtschaftung wird sich die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes in diesen Bereichen verbessern.

Nach Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

## **- Schutzgut Fläche:**

### Bestand

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 5,17 ha im Norden der Ortslage von Wasbüttel. Die Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt, ein Teil der Flächen ist mit Wald bestanden. Insgesamt herrscht eine überwiegend intensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung vor.

### Planung

Im Zuge der vorliegenden Planung werden Flächen im Umfang von ca. 3,26 ha für Wohngebiete und Verkehrsflächen herangezogen. Des Weiteren werden durch die Planung bestehende Wald- und Gehölzflächen abgesichert, die südliche Waldparzelle wird unter weitestgehender Erhaltung der Gehölze waldderechtlich entwidmet.

### Prognose über Umweltauswirkungen

Die Inanspruchnahme von Flächen ist dem Grundsatz nach irreversibel. Allerdings gehen die Flächen nicht verloren, sondern werden einer zweckdienlichen Nutzung zugeführt. Mit der vorliegenden Planung kann der anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen und wertvolles Bauland zur Verfügung gestellt werden. Durch die planbedingten Ausgleichsmaßnahmen ist nicht von einem Verbleib erheblicher Beeinträchtigungen für das Schutzgut auszugehen.

## **- Schutzgut Wasser**

### Bestand

Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder im Betrachtungsraum nicht vorhanden.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Bodens besteht vom Grundsatz her die Gefahr organischer Stoffeinträge in das Grundwasser. Daher ist durch die Bewirtschaftung des Bodens die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes eingeschränkt. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch den Map-Server des LBEG als niedrig eingestuft. Insgesamt besitzt das Gebiet für das Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von mindestens 200 m das Trinkwasserschutzgebiet "Wedelheine".

### Planung

Insgesamt können durch Baugebiete und Straßenverkehrsfläche rd. 1,75 ha Fläche erstmals versiegelt werden. Auf rd. 1,62 ha wird private Grünfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan erfasst bereits vorhandenen Wald im Umfang von rd. 0,29 ha.

Das anfallende Oberflächenwasser, welches durch die zusätzlichen Versiegelungen nicht vollständig im Plangebiet versickert werden kann, soll in einem Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und dann sukzessive versickert werden.

### Prognose über Umweltauswirkungen

Da sich weder im Plangebiet noch im Betrachtungsraum Oberflächengewässer befinden, ergeben sich aus den Zielen der Planung keine Beeinträchtigungen auf diesen Teilbereich des Schutzgutes Wasser.

In den Bereichen der Neuversiegelungen wird die Grundwasserneubildungsrate erheblich beeinträchtigt. Allerdings wird das Grundwasser vor den Gefahren der Stoffeinträge durch die Landwirtschaft geschützt.

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Verbesserungen des Schutzguts gehen von den Festsetzungen privater Grünflächen für die Übergangsbereiche sowie von Flächen für den Wald aus. Unter Berücksichtigung der naturnahen Bewirtschaftung wird sich die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes in diesen Bereichen verbessern.

Aufgrund der Entfernung ist von negativen Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet "Wedelheine" nicht auszugehen.

Durch die überwiegende Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet kann dieses dem Naturhaushalt im räumlichen Zusammenhang wieder zur Verfügung gestellt werden. Die abflussmindernde Wirkung der Flächen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Nach Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.

### **- Schutzgut Klima/ Luft**

#### Bestand

Das Plangebiet bildet den Übergangsbereich zwischen der freien Feldflur und dem geschlossenen Siedlungsgefüge. Der Planbereich ist an zwei Seiten vom Siedlungskörper begrenzt. Im Norden des Plangebietes befindet sich Wald, im Osten grenzen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Beeinträchtigungen bestehen insbesondere für den Bereich der ackerbaulichen Nutzung durch die zeitweise bodenoffene Bewirtschaftung. Den bestehenden Waldflächen ist hinsichtlich des Schutzgutes eine höhere Bedeutung beizumessen.

Für das Schutzgut besitzt der Planbereich insgesamt eine mittlere Bedeutung.

#### Planung

Insgesamt können durch Baugebiete und Straßenverkehrsfläche rd. 1,75 ha Fläche erstmals versiegelt werden. Auf rd. 1,62 ha wird private Grünfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan erfasst bereits vorhandenen Wald im Umfang von rd. 0,29 ha.

#### Prognose über Umweltauswirkungen

Durch die Planung werden Versiegelungen durch Gebäude und Erschließungsflächen vorbereitet. Das wird gegenüber dem Freiland eine Erhöhung der Temperatur des Mikroklimas zur Folge haben. Die staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke geht auf versiegelten Flächen gänzlich verloren.

Mikroklimatische Verbesserungen gehen von den Festsetzungen privater Grünflächen für die Übergangsbereiche sowie von Flächen für den Wald aus. Unter Berücksichtigung der bereits beeinträchtigten Ausgangssituation sowie dem geringen Maß an Versiegelungen in den Baugebieten (ca. 45 %) ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung zu rechnen. Die Entstehung eines mikroklimatischen Belastungsraums durch die Planung kann ausgeschlossen werden.

Nach der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass für das Schutzgut keine wesentlichen Beeinträchtigungen verbleiben.

### **- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### Bestand

Der Planbereich besitzt aufgrund seiner hälftig vom Siedlungskörper umschlossenen Lage und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung für

das Schutzgut. Aufgrund der Prägung ist vom Grundsatz her nur von Vorkommen siedlungsgewohnter und störungsunempfindlicher Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen.

Das Plangebiet gehört nicht zum Verbreitungsraum des Feldhamsters in Niedersachsen. Da die Fläche aber mit Getreide bewirtschaftet wurde und eine grundsätzliche Eignung für Vorkommen dieser Tierart aufgrund der agrarstrukturellen Nutzung gegeben ist, wurde im Herbst des vergangenen Jahres eine Begehung der Flächen kurz nach der Ernte und noch vor dem Umpflügen durchgeführt. Bei den vorgefundenen Eingängen zu Erdbauen handelte es sich aufgrund der geringen Größe nicht um Vorkommen von Feldhamstern.

Feldlerchen zählen zu den Offenland-Vögeln und weisen daher ein signifikantes Meidungsverhalten gegenüber Bebauung und Gehölzstrukturen auf. Die schmal ausgeprägte Ackerfläche befindet sich deutlich im räumlichen Einflussbereich der Bebauung und Waldflächen (Abstände < 50 m). Das naturschutzfachliche Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass die Flächen für die Feldlerche bestenfalls eine Bedeutung als Nahrungsfläche aufweisen. Brutvorkommen konnten dementsprechend auch im Rahmen der Untersuchungen des Fachgutachters nicht festgestellt werden.

Das Plangebiet an sich besitzt – ausgenommen die Waldflächen – nur eine geringe Bedeutung für Vogel- und Fledermausarten. Allerdings sind im Rahmen der Bauleitplanung auch die Auswirkungen auf angrenzende Bereiche zu betrachten. Es wurde daher in einem großzügig gewählten Areal, das die nördlich und nordöstlich gelegenen Waldflächen sowie die angrenzenden Ackerflächen und den bestehenden Siedlungsrand einschließt, die fachliche Untersuchung vorgenommen.

Zudem wurde nochmals eine Untersuchung der ökologischen Funktion der Waldränder vorgenommen. Dies bestätigte hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Relevanz weitestgehend die in vorangegangener Untersuchung festgestellten Vorkommen. Lediglich die Umsetzung eines vorhandenen Nestes der Roten Waldameise im Plangebiet ist als erweiterter Tatbestand hinzugekommen, hier greift das Artenschutzrecht allerdings auch unmittelbar.

Im diesem Untersuchungsgebiet konnten im Rahmen der Erhebungen durch den Fachgutachter Vorkommen der allesamt gefährdeten Arten des Grauschnäppers, des Trauerschnäppers, des Pirols, des Stars, der Waldohreule und des biotopspezifischen (Lebensraum, in der diese Art vorzugsweise brütet) Baumpiepers (nicht gefährdet; aber Vorwarnliste) aufgenommen werden. Insgesamt wurde für das Untersuchungsgebiet eine durchschnittlich ausgeprägte Brutvogelgemeinschaft der Siedlungen, Wälder und des Halboffenlandes konstatiert.

Hinsichtlich des Baumpiepers besteht ein Brutverdacht für das Plangebiet, für die andere erfassten Arten besitzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nur eine Bedeutung als Nahrungsflächen.

Im Wald nördlich des Plangebietes wurde ein nicht besetzter Greifvogelhorst vorgefunden. Nordöstlich der geplanten Bebauung wurde der Brutnachweis im Rahmen der Untersuchung für die Waldohreule erbracht.

Das Vorhabengebiet besitzt für Fledermäuse eine mittlere Bedeutung, fasst das Fachgutachten zusammen. Es wird als Jagdhabitat von mindestens drei Fledermausarten in Anspruch genommen, insbesondere die Randstrukturen der Gehölze. Hinweise für Quartiere bzw. Flugrouten im Plangebiet haben sich allerdings nicht ergeben.

Durch die breite und fachlich fundierte Informationsbasis wird gewährleistet, dass durch die Planung keine Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden.

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Im Rahmen der Fachgutachten wurden auch eine Bedeutung des Plangebietes (insbesondere der Übergangsbereiche zwischen Wald und Offenlandschaft) für Insekten und Reptilien attestiert.

Nordwestlich des Plangebietes weist der Landschaftsrahmenplan einen Bereich mit einer besonders hohen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aus, es handelt sich hierbei um einen Schutzbereich (Eichen-Hainbuchenwald kalkreicher Böden).

Südlich des Plangebietes befindet sich der vorhandene Siedlungskörper, es ist für diesen Bereich nicht von einer besonderen Bedeutung für das Schutzgut auszugehen.

#### Planung

Durch die Planung wird auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen eine erstmalige bauliche Inanspruchnahme ermöglicht. Zusätzlich werden auf rd. 1,62 ha private Grünflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan erfasst bereits vorhandenen Wald im Umfang von rd. 0,29 ha. Die südliche Waldparzelle wird im Zuge der Planung rechtlich entwidmet. Die Gehölze sollen jedoch weitestgehend erhalten und möglichst naturnah bewirtschaftet werden.

Es werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erstmals Übergangsbereiche an den bestehenden Gehölz- und Waldflächen entwickelt.

Zudem wird durch die Planung ein Heranrücken von Wohnbebauung an bestehende Waldflächen ermöglicht. Allerdings werden hierzu Regelungen getroffen, welche eine Einhaltung der Mindestabstände sicherstellen.

#### Prognose über Umweltauswirkungen

##### **- Brutvögel**

Baubedingt kann es zu temporären Flächeninanspruchnahmen, Veränderungen der Habitatstruktur und Tötung von Individuen (z. B. Nestlingen) durch die Einrichtung von Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen oder Baufeldräumungen kommen. Auch nicht stoffliche Wirkfaktoren des Baustellenbetriebs, wie z. B. Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Störreize und Licht, können sich (auch über größere Entfernungen) negativ auf die Avifauna auswirken.

Anlagebedingt wird es durch die Entwicklung eines Baugebietes zu einem dauerhaften direkten Flächenentzug durch Überbauung bzw. Versiegelung und Veränderungen der bisher vorhandenen Habitatstruktur kommen. Betriebsbedingt ist mit verstärkter Störung und Beunruhigung auch der angrenzenden Gebiete zu rechnen.

Durch die Planung sind Reviere der Waldohreule, des Grauschnäppers sowie des Grünspechts betroffen, diese sind allerdings wenig störanfällig und es ist von einem Fortbestand auszugehen.

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Konflikte führt der Neubau einer Wohnsiedlung konkret zu einem Verlust von einem vermutlichen Brutrevier des Baumpiepers sowie zum Wegfall von Nahrungshabitaten (u. a. für streng geschützte und gefährdete Arten etc.). Für die Einzelgehölze im Plangebiet, die nicht erhalten werden, wurden keine Nist- bzw. Brutplätze festgestellt. Nahrungsflächen sind auch in der Umgebung in ausreichendem Maß vorhanden, auf diese kann ausgewichen werden. Die Gemeinde erachtet dies für angemessen, um die Ziele der Planung zu realisieren.

Der Verlust des Brutreviers wird im Rahmen der planexternen Ausgleichsfläche kompensiert. Nach Absprache mit dem Artenschutzgutachter stellen das Anlegen einer 100 Meter mal 5 Meter großen Brachfläche mit entsprechender Unterhaltung sowie

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

das Pflanzen von 5 Einzelgehölzen als Singwarten ausreichende Kompensationsmaßnahmen dar.

Des Weiteren sollte zum Schutz von Brutvögeln auf eine Baufeldfreimachung (auch Entfernung von Gehölzen) während der Brut- und Setzzeiten (15. März – 30. Juli) verzichtet werden. Ist eine Baufeldfreimachung während dieser Zeiten unumgänglich, muss vor der Beräumung durch eine gutachterliche Begehung eine Überprüfung auf Brutvorkommen durchgeführt werden.

Dies ergibt sich ebenso aus dem Artenschutzrecht, welches unmittelbar gilt.

Die zunehmende bau- und betriebsbedingte Beunruhigung der planangrenzenden Flächen durch die Inanspruchnahme stellt aufgrund des Gebietscharakters keine erhebliche Beeinträchtigung dar und wird als angemessen erachtet, um für Wasbüttel ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

Des Weiteren werden durch die planbezogenen Ersatzmaßnahmen neue wertvolle Lebensräume für Arten des Waldes und der Übergangsbereiche geschaffen, sodass nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen ist.

#### **- Fledermäuse**

Anlagebedingt wird es durch die Entstehung eines Baugebietes zu einer dauerhaften Veränderung der bisherigen Nahrungshabitate kommen. Betriebsbedingt kommt es zu keiner wesentlichen Nutzungseinschränkung, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausreichend Abstand zu den Waldrändern eingehalten wird. Die angetroffenen Fledermäuse nutzen bevorzugt die strukturnahen Bereiche des Untersuchungsgebietes. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes wird von keinem essentiellen Teillebensraum für Fledermäuse ausgegangen. Alle heimischen Fledermausarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt. Hinsichtlich des Verlustes von Nahrungsflächen ist davon auszugehen, dass in den angrenzenden Elementen der Offenlandschaften und Ökotope ausreichend Flächen vorhanden sind, auf die ausgewichen werden kann.

Bei der Entfernung der Einzelgehölze im Plangebiet ist auf Besiedlung durch Fledermäuse zu kontrollieren. Werden im Zuge dessen Quartiere festgestellt, sind diese gesondert durch geeignete Nisthilfen im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

Verbesserungen für das Schutzgut gehen von den Festsetzungen privater Grünflächen für die Übergangsbereiche aus. Hier werden sich auf bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen wertvolle Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften entwickeln. Die Entwicklung der Übergangsbereiche wird sich, genauso wie die geplante Bewirtschaftung, positiv auf die Bedeutung für das Schutzgut auswirken. Zum Erhalt und zur Entwicklung der naturschutzfachlichen Bedeutung wird der Waldbestand im nordöstlichen Teil des Plangebiets durch die Festsetzungen als Flächen für den Wald und einer naturnahen Bewirtschaftung planungsrechtlich abgesichert. Die südliche Waldparzelle wird entwidmet, allerdings sollen die Gehölze weitestgehend erhalten und naturnah bewirtschaftet werden. Hierdurch werden besonders für Vogelarten der Übergangsbereiche neue Lebensräume geschaffen. Insgesamt wird sich diese Entwicklung positiv für Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten auswirken.

Des Weiteren werden durch die planbezogenen Ersatzmaßnahmen neue wertvolle Lebensräume für Arten des Waldes und der Übergangsbereiche geschaffen, sodass nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen ist.

### **- Insekten und Reptilien**

In dem ergänzenden Gutachten zur ökologischen Bedeutung der Waldränder für den Naturhaushalt hat sich insbesondere für die südexponierten Waldränder nördlich des Plangebietes ergeben, dass dieser eine Bedeutung für Insekten und Reptilien aufweist. Durch die getroffenen Maßnahmen (Mindestabstand, Ausbildung von Vorwaldbereichen) sowie unter Berücksichtigung der externen Aufwertungsmaßnahmen ist im Ergebnis nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Der Bebauungsplan setzt gegenüber dem nördlich gelegenen Waldrand Grünfläche sowie einen Bereich fest, in denen keine Haupt- und Nebenanlagen errichtet werden können, diese entspricht im Ergebnis der Baumfalllänge von 25 m. Diese Vorgabe erfolgt auf Grundlage eines zwischenzeitlich erstellten Gutachtens zur ökologischen Beurteilung der Waldränder. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere der nördlich des Plangebietes befindliche Waldrand aufgrund seiner Lage ein besonderes Klima aufweist und somit für bestimmte Arten einen wichtigen Lebensraum darstellt. Unter Einhaltung der Mindestabstände von 25 m sowie unter der Vorgabe, auf dem 10 m breiten Grünstreifen am Heidkamp eine blütenreiche Staudenflur zu entwickeln, können gem. Gutachten erhebliche Beeinträchtigungen des Waldrandes vermieden und der besondere klimatische Zustand erhalten werden. Für die Waldränder im Plangebiet konnte keine besondere Wertigkeit festgestellt werden.

Im Ergebnis werden durch die Planung Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften durch bauliche Anlagen hervorgerufen, diese sind jedoch überwiegend nicht erheblicher Natur. Der Verlust des vermuteten Brutreviers des Baumpiepers stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar, es wurde dementsprechend ein besonderer Schutzbedarf festgestellt, dem durch zielgerichtete Maßnahmen des separaten Ausgleichs auf der planexternen Kompensationsfläche nachgekommen wird.

Die Beeinträchtigungen des Waldes und seiner Funktionen sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu den Abständen, der Waldumwandlung unter Erhalt der Gehölzflächen, erstmaliger Übergangsbereiche, der Ausgleichsmaßnahmen und naturnaher Bewirtschaftung nicht erheblicher Natur. Nach Angaben der zuständigen Behörden ist für die Wald- und Gehölzflächen von einer Verbesserung der ökologischen Funktionen auszugehen.

Daher ist nach der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen davon auszugehen, dass für das Schutzgut keine wesentlichen Beeinträchtigungen verbleiben.

### **- Schutzgut Landschaft**

#### Bestand

Prägend für den Planbereich und seiner direkten Umgebung ist weniger der freie Raum als die unvermittelt angrenzenden Wohnbebauungen und Waldflächen. Das Schutzgut Landschaft im Sinne eines ausgeglichenen, harmonischen Landschaftsbildes ist hier bereits beeinträchtigt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Südlich von Wasbüttel liegt das Landschaftsschutzgebiet "Martinsbüttel" (LSG GF 16) in einer Entfernung von ca. 700 m zum Plangebiet.

Für die angrenzend bestehenden Baugebiete wurden zusätzlich zu den Festsetzungen örtliche Bauvorschriften erlassen, die im Sinne einer ortstypischen Gestaltung u. a. die Dacheindeckungen und die Höhen der Einfriedungen regeln.

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

### Planung

Geplant ist die Bebauung durch Einfamilien- und Doppelhäuser auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird eine Eingeschossigkeit als maximal zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Zusätzlich werden durch eine ÖBV Regelungen zur Gestaltung der Dacheindeckungen und Einfriedungen vorgenommen.

Auf rd. 0,83 ha werden private Grünflächen ausgewiesen, in denen die Entwicklung von Übergangsbereichen im räumlichen Bezug zu den vorhandenen Wald- und Gehölzflächen geplant ist. Der Bebauungsplan erfasst bereits vorhandenen Wald im Umfang von rd. 0,29 ha und sichert diesen planungsrechtlich ab. Für die südliche Waldparzelle ist ein walddrechtliches Umwandlungsverfahren erforderlich, da unter Einhaltung aller Mindestabstände das Baugebiet nicht entwickelt werden könnte. Die Gehölze sollen allerdings unter Wahrung der Mindestabstände zur Wohnbebauung erhalten werden.

Um städtebauliche Disharmonien gegenüber der angrenzend bestehenden Bebauung zu vermeiden und das gewünschte ortstypische Erscheinungsbild des Plangebietes zu erreichen, werden in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) Reflektionsverhalten, Material und Farbgebung der Eindeckungen geneigter Dächer geregelt sowie dass bei Doppelhäusern die Dacheindeckung einheitlich auszuführen ist. Darüber hinaus werden mit den Einfriedungen die maßgeblich in den öffentlichen Raum hineinwirkenden Gestaltungselemente hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung eingeschränkt, um ein in der Darstellung ausgewogenes und in der Wirkung ruhiges Baugebiet zu ermöglichen.

### Prognose über Umweltauswirkungen

Eine Bebauung des Planbereichs führt zwar zu einer weiteren Verfestigung des Siedlungsgefüges an dieser Stelle, durch die gekammerte Lage – eingefasst von Waldflächen und Bebauung – werden hiermit keine Beeinträchtigungen erheblicher Natur auf das Landschaftsbild verursacht. Durch die Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude und maßgeblicher in den öffentlichen Raum hineinwirkenden Gestaltungselemente ist im Ergebnis nicht von Beeinträchtigungen für das Ortsbild auszugehen.

Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen für die Übergangsbereiche, der Begrenzung der Höhenentwicklung und der Örtlichen Bauvorschrift geht die Gemeinde davon aus, dass für den Bereich besonders negative Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes nicht zu erwarten sind.

In Bezug auf das südlich der Ortslage befindliche Landschaftsschutzgebiet "Martinsbüttel" ist aufgrund der Entfernung sowie vorhabenbedingt nicht von einer Beeinträchtigung durch die Planung auszugehen.

Die Beeinträchtigungen, die durch die Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild vorbereitet werden, sind nicht als erheblich zu bewerten. Nach der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.

### **b) Kultur- und Sachgüter**

#### Bestand

Bau- und Bodendenkmäler sind der Gemeinde für die Bereiche und seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Als Ackerfläche hat das Plangebiet eine gewisse Bedeutung als Wirtschaftsgut, allerdings besitzt das Gebiet nur ein geringes Bodenertragspotential. Der Wald besitzt ebenfalls eine wirtschaftliche Grundbedeutung für die Holzgewinnung.

#### Planung

Durch die Planung können bis zu ca. 40 Wohnhäuser einschließlich der Erschließung als Wirtschaftsgut errichtet werden und bietet vielen Menschen in der Gemeinde Wohnraum.

#### Prognose über Umweltauswirkungen

Der Acker und der Wald können im Falle der Realisierung nicht länger zur Erzeugung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse herangezogen werden. Es wird im Ausgleich dafür wertvoller Wohnraum entstehen. Daher sind hinsichtlich des Schutzgutes durch die Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **c) Schutzgut Mensch**

#### Bestand

Das Plangebiet selber weist hinsichtlich der Funktion für die Erholung keine besondere Bedeutung auf. Immissionsbelastungen des Plangebietes sind durch angrenzende Wohnbebauung und durch landwirtschaftliche Nutzungen nur in sehr geringem Ausmaß vorhanden.

Die Kreisstraße 67 nach Isenbüttel westlich des Plangebietes ist über 200 m entfernt.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einem Rinderstall, dieser plant zudem die Errichtung einer Hähnchenmastanlage.

#### Planung

Durch die Planung wird eine Bebauung mit Wohngebäuden ermöglicht. Damit tritt eine Nutzung in das Gefüge ein, welchen einen deutlichen Schutzanspruch gegenüber der bisherigen Freiflächennutzung formuliert.

Durch die Planung wird das Heranrücken von Wohnbebauung an den nordöstlich gelegenen Landwirtschaftsbetrieb ermöglicht.

#### Prognose über Umweltauswirkungen

Bezogen auf die geplante Nutzung fügt sich das Vorhaben in den bestehenden Gebietscharakter der umgebenden Bebauung ein. Hier sind durch entsprechende Bebauungspläne angrenzend Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Nutzungsbedingt werden so gesehen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte vorbereitet.

Das Plangebiet wird aufgrund seiner Lage von außen über bereits vorhandene Straßen erschlossen, die teilweise durch bestehende Wohngebiete führen. Aufgrund der geplanten Nutzung ist durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen allerdings nicht mit der Entstehung einer unzumutbaren Belastung zu rechnen.

Östlich des Plangebietes sowie nördlich jenseits des Waldes befinden sich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen. Für das Wohnen sind mögliche negative Einwirkungen durch Lärm und Staub aus landwirtschaftlichen Nutzungen in der Nachbarschaft nicht auszuschließen. Im ländlich geprägten Wasbüttel sind diese im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m ein landwirtschaftlicher Betrieb. Derzeit wird eine Rinderhaltung betrieben. Ställe für Milchvieh

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

und zur Rindermast sind aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Geruchsintensität selten ein immissionsschutzrechtliches Problem. Des Weiteren ist auch eine Hähnchenmastanlage geplant. In Bezug auf die vorliegende Planung ist durch den bestehenden Betrieb und die angestrebte Hähnchenmast aufgrund der Entfernung nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen. Insbesondere wegen der geringen Viehmenge und der Entfernung des Plangebietes vom Emissionsort ist nicht mit einer unzumutbaren Belastung zu rechnen. Wasbüttel soll auch weiterhin ein durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägter Ort sein. Die damit verbundenen Emissionen (Stäube, Gerüche, Lärm) sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Es ist darüber hinaus die grundsätzlich westliche Windrichtung zu beachten, welche ein Austragen der Geruchsemissionen nach Südosten –und damit weg vom geplanten Baugebiet – zur Folge hat.

Aufgrund der Lage des Planbereichs in rd. 200 m Entfernung zur Kreisstraße und des zwischenliegenden Wohngebiets ist somit sicher davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung vor Verkehrslärm im Sinne der Orientierungswerte der DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau") bestehen.

Der erforderliche Gefahrenabwehrabstand zwischen Wohnbebauung und Wald in Bezug auf die zentrale Parzelle hängt von den Bäumen und nicht dem rechtlichen Status als Wald ab und ist daher in den gebotenen Fällen auf die Waldparzelle in Form der ca. 20 m bis 25 m durch die Bewirtschaftung zu übernehmen. Dies wird aus Sicht der Gemeinde als erforderlich angesehen, da auch trotz der intensiven Pflegemaßnahmen eine absolute Sicherheit nicht gewährleistet werden kann und eine falsche Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe hinsichtlich der Planung vermieden werden soll. Auf dieser Grundlage können erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut in Bezug auf die Gefahrenabwehr ausgeschlossen werden.

#### **d) Bodenschutz**

Das zwischenzeitlich erbrachte Baugrund- und Bodengutachten hat ergeben, dass im zentralen Bereich des Plangebietes – nördlich des südlichen Wäldchens – ortsfremde Böden verfüllt worden sind. Scheinbar ist in diesem Bereich das natürlich anliegende Erdreich entnommen und der entstandene Raum mit Sanden verfüllt worden. Hinsichtlich der Tragfähigkeit ergeben sich hierdurch aber keine veränderten Anforderungen.

Hinweise auf weitere Altablagerungen oder Altlasten im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung sind der Gemeinde nicht bekannt.

### **3.2.2 Entwicklungsprognose**

---

Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Insbesondere für die Bereiche, die erstmalig einer baulichen Inanspruchnahme unterzogen werden, wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet. Diese werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und auf der planexternen Fläche kompensiert.

Für die Schutzgüter Klima/ Luft, Landschaft, Fläche sowie Arten und Lebensgemeinschaften werden durch die Planung Beeinträchtigungen vorbereitet, diese werden aber aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation überwiegend nicht von erheblicher Natur sein. Der Verlust des vermuteten Brutreviers des Baumpeipers stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar, es wurde dementsprechend ein besonderer Schutzbedarf festgestellt, dem durch zielgerichtete Maßnahmen des separaten Ausgleichs

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

auf der planexternen Kompensationsfläche nachgekommen wird. Des Weiteren liegt durch die Waldumwandlung, welche im Rahmen des Bebauungsplans ersetzt wird, die Pflicht zum Ausgleich vor, welche im Rahmen externer Maßnahmen erfüllt wird. Nach der Realisierung der Ausgleichsmaßnahme ist auch diesbezüglich nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Für das Schutzgut Mensch sowie für die Kultur- und Sachgüter entstehen durch die Planung keine negativen Auswirkungen gegenüber der bestehenden Situation.

### **3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

---

#### **a) Naturräumliche Schutzgüter**

##### - Vermeidung/ Minimierung:

Die Gemeinde muss für die junge ortsansässige Bevölkerung Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum bereitstellen, um diese vor Ort halten zu können. Für entsprechende Maßnahmen der Innenentwicklung wie Nachverdichtungen und Baulückenschließungen oder Konversionen stehen nach Prüfung durch die Gemeinde in der Ortslage keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, um signifikant die Nachfrage zu befriedigen. Das Zurückgreifen auf bisher unversiegelte Bereiche kann daher im Rahmen der Realisierung der Planung nicht vermieden werden.

In Kapitel 1.1 wird umfassend dargelegt, warum sich die Gemeinde im Ergebnis für die Entwicklung des Baugebietes auf diesen Flächen entschieden hat. Aus Gründen der Ortsplanung, aus städtebaulicher Sicht und aufgrund mangelnder Zugriffsmöglichkeiten auf Alternativflächen wird die Entwicklung dieses Areals vorangetrieben. Zudem lassen sich die entstehenden Konflikte in Bezug auf die Schutzgüter bewältigen.

Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bei der notwendigen Wohnflächenentwicklung, die lediglich eine geringe Bedeutung für den Naturschutz und das Landschaftsbild besitzt, wird von der Gemeinde als Minimierungsmaßnahme verstanden. Durch die gekammerte Lage in Verbindung mit der festgesetzten niedrigen Höhenentwicklung werden die Eingriffe in das Landschaftsbild minimal ausfallen.

Um die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu minimieren, bleibt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 – inklusive Überschreitung durch Nebenanlagen können bis zu 45 % der Baugebiete versiegelt werden – die Gemeinde deutlich hinter der für diesen Gebietscharakter zulässigen Obergrenze sowie hinter dem Umfang der baulichen Inanspruchnahme in den umgebenden Baugebieten zurück.

Durch die Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude und maßgeblicher, in den öffentlichen Raum hineinwirkender Gestaltungselemente ist im Ergebnis nicht von Beeinträchtigungen für das Ortsbild auszugehen.

Es ist geplant, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und überwiegend zu versickern, sodass die abflussmindernde Wirkung der Flächen durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Das Oberflächenwasser soll somit weitestgehend dem Naturhaushalt in diesem räumlichen Zusammenhang wieder zur Verfügung gestellt werden. Die Grundwasserneubildungsrate soll somit geringstmöglich beeinträchtigt werden. Die Eingriffe der Planung in das Schutzgut Wasser sind somit als minimiert anzusehen.

Die Gemeinde nimmt im Zuge der vorliegenden Planung ein Waldumwandlungsverfahren für die zentrale Waldparzelle im Geltungsbereich vor, da ohne diese Maßnahme

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

und unter Einhaltung der Mindestabstände zu Waldflächen das Baugebiet nicht entwickelt werden könnte. Allerdings sollen die vorhandenen Gehölzstrukturen als Maßnahmenflächen unter Berücksichtigung der Gefahrenabwehr erhalten und naturnah weiterentwickelt werden. Hierfür tragen die Festsetzungen ebenso Rechnung wie die Gemeinde, welche nach der Planumsetzung Eigentümerin der Gehölzfläche sein wird. Zusätzlich wird eine Grunddienstbarkeit, die für das Grundstück eingetragen wird, die langfristige Flächennutzung sicherstellen. Grundlage für die Waldumwandlung bildet ein forstfachliches Gutachten, welches entsprechend der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG angefertigt wurde.

Zudem werden durch die erstmaligen Errichtungen von Übergangsbereichen gegenüber den Wald- und Gehölzflächen im Plangebiet strukturreiche Teillebensräume für überwiegend siedlungsgewohnte Vogel-, Fledermaus-, Insekten und Reptilienarten entstehen. Des Weiteren werden durch die festgesetzten Abstände zu den Wald- und Gehölzflächen die Beeinträchtigungen für die Arten, die in den Waldrändern jagen, auf ein Minimum reduziert. Insgesamt werden durch die Maßnahmen im Rahmen der Entwicklung eines neuen Wohngebietes für Wasbüttel die Eingriffe auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften auf ein Minimum reduziert.

#### - Kompensation:

Die Bewertung im sog. "Städtetagsmodell" erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. Dieser besondere Schutzbedarf wurde im vorliegenden Fall durch den Verlust des vermuteten Brutreviers des Baumpiepers festgestellt. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Durch zielgerichtete Maßnahmen des separaten Ausgleichs auf der planexternen Kompensationsfläche wird dem nachgekommen, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen nach der Realisierung verbleiben.

Da durch den vorliegenden Bebauungsplan ein Waldumwandlungsverfahren ersetzt wird, ist zusätzlich zur naturschutzfachlichen Kompensation ein Waldausgleich erforderlich. Dieser wird in Form einer Ersatzaufforstung sichergestellt. Zur Ermittlung der Wertigkeit und des Ausgleichsfaktors wurde eine Fachuntersuchung der Waldparzelle angestellt.

### **3.2.4 Naturschutzfachliche Bilanzierung**

---

Aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit der anzulegenden Übergangsbereiche zu den Wald- und Gehölzflächen in der Zieldimension hält die Gemeinde es für angemessen, diese privaten Grünflächen mit einer Wertigkeit von 4 dem derzeitigen Zustand gegenüberzustellen.

Grundsätzlich sollen Waldflächen erhalten werden, allerdings kann im vorliegenden Fall der Waldstatus für die südlich im Plangebiet liegende Parzelle nicht bestehen bleiben, wenn an dieser Stelle ein Baugebiet entwickelt werden soll. Nach der walddrechli-

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

chen Entwidmung soll der Bereich aber als Maßnahmenfläche zur Erhaltung und naturnahen Weiterentwicklung der Gehölzbestände bestehen bleiben. Hinzu kommt, dass der Waldausgleich in Form einer Erstaufforstung an anderer Stelle erbracht wird. Das Ziel für die Maßnahmen- und Waldflächen im Plangebiet ist es, eine möglichst naturnahe Waldentwicklung zu ermöglichen. Zur Sicherstellung der Entwicklungsziele werden sich die Wald- und Grünflächen im Plangebiet nach der Umsetzung im Eigentum der Gemeinde befinden und zusätzlich über eine Grunddienstbarkeit gewährleistet-

Im Plangebiet befinden sich 15 Einzelbäume mit einem Stammumfang von 100 cm bis 170 cm (in Brusthöhe) sowie eine Feldhecke. Diese werden im Rahmen der Überplanung nicht erhalten und sind daher auszugleichen.

Die Entfernung der Einzelgehölze sowie der Hecke sind vordringlich außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen sowie auf Besiedlung durch Fledermausarten zu überprüfen. Entsprechende Vorkommen sind ggf. im Verhältnis 1:3 durch geeignete Nisthilfen auszugleichen.

Einzelbaumbestände sind entsprechend des Berechnungsmodells mit dem Produkt aus ihrem Stammumfang – hier Wertstufe 3 unter 200 cm – und der Grundfläche i. V. m. der Kronen-Trauffläche in die Bilanzierung einzustellen. Aus Gründen der Vereinfachung ist bei der Fläche der Kronentraufe und der Grundfläche des Stamms von 100 m<sup>2</sup> je Baum ausgegangen. Dies entspricht einer konservativen Aufrundung des errechneten Durchschnittswertes der vorhandenen Bäume.

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Auf Grundlage des naturräumlichen Bestands im Plangebiet ergeben sich nach dem Bilanzierungsmodell folgende Biotoptypen, denen eine Wertigkeit in Punkten zugeordnet wurde. Die Differenz der Flächengrößen der zentralen Waldparzelle in der Eingriffsbilanzierung im Vergleich zum Forstgutachten (ca. 500 m<sup>2</sup>) ergibt sich aus der Zustimmung der unteren Waldbehörde im nördlichen Teilstück aufgrund der lichten Bestockung im Bestand den neuen Waldsaum (der hier als Übergangsbereich geführt wird) innerhalb der bestehenden Waldparzelle herzustellen:

**Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff**

Ist-Zustand			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4
Eichen- und Hainbuchenmischwald nährstoffreicher Standorte (WC)	1,09	5	5,45
Acker (A)	4,08	1	4,08
Strauchhecke (HFS)	0,03	3	0,09
Einzelbaumbestände (15 Stück) mit einer Kronen-Trauffläche von ca. 100 m <sup>2</sup> - 0,15 ha		3	0,45
Summe:	5,17		10,07
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)</b>			<b>10,07</b>

Planung/Ausgleich			
Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
5	6	7	8
Allgemeine Wohngebiete (WA) 2,75 ha			
Versiegelung (45 %) (X)	1,24	0	0
neuezeitliche Ziergärten (PHZ)	1,51	1	1,51
Straßenverkehrsfläche (X)	0,51	0	0
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 1,78 ha			
Eichen- und Hainbuchenmischwald nährstoffreicher Standorte (WC)	0,29	5	1,45
Gehölzfläche mit Eichen- und Hainbuchen	0,74	5	3,70
Übergangsbereiche	0,63	4	2,52
Blütenreiche Staudenflur	0,12	2	0,24
Regenwasserrückhaltebecken; Scher- und Trittrasen (GR)	0,13	1	0,13
Summe:	5,17		9,55
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)</b>			<b>9,55</b>

**Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand - 0,52**

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Der Flächenwert des Bestandes beträgt rd. 10,07 Werteinheiten (WE) bezogen auf ha; der Flächenwert der Planung beträgt 9,55 WE. Die Planung bereitet somit für den Planungsbereich ein Defizit von rechnerisch **0,52 WE** bezogen auf ha vor.

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Den Ausgleich dieses Defizits beabsichtigt die Gemeinde durch eine externe Maßnahme zu kompensieren. Die waldderechtlich entwidmete Fläche (ca. 7.900 m<sup>2</sup>) wird durch eine entsprechende Ersatzaufforstung im Verhältnis 1,97: 1 ausgeglichen. Dies wird auf dem Flurstück 35/ 3, Flur 1, Gemarkung Ausbüttel gewährleistet. Dort werden im Umfang von 15.560 m<sup>2</sup> bestehende Laubgehölze durch eine Erstaufforstung von standortheimischen Bäumen zu einer zusammenhängenden Waldparzelle ergänzt. Der durch die Erstaufforstung erreichte Grad an ökologischer Aufwertung (Acker → Wald) wird zusätzlich als Ausgleich für die planungsrechtlichen Eingriffe herangezogen. Unter Bezugnahme auf den Ausgangszustand Acker (Wertstufe 1) wird der naturschutzfachliche Wert der Fläche um 2,5 Werteinheiten auf Wertstufe 3,5 (Laub-Mischwald) gesteigert. Insgesamt beträgt die auf Quadratmeter bezogene Aufwertung der Fläche somit 38.900 Werteinheiten. Hiervon werden 5.200 Werteinheiten (0,52 Werteinheiten bezogen auf ha) dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Die verbliebenen 33.700 Werteinheiten verbleiben für die Zuordnung zu anderen Maßnahmen.

Zusätzlich wird als Ausgleich für die vermuteten Brutreviere des Baumpiepers auf dem gemeindeeigenen Flurstück 24, in der Nähe der Klärteiche ein Brachestreifen von 5 Meter mal 100 Meter angelegt sowie in räumlicher Nähe 5 standortgerechte, einheimische Einzelbäume gepflanzt. Die Pflege des Brachestreifens wird durch eine einjährige, umschichtige Mahd oder Abschlägeln sichergestellt.

Die Gemeinde kommt durch die gewählte Vorgehensweise ihrer Verpflichtung zur Kompensation in ausreichendem Maße nach, der erforderliche Ausgleich wird als erbracht angesehen.

Die zu prüfenden Voraussetzungen für das ersetzte Waldumwandlungsverfahren sind im Kapitel 2.3 – Waldbelange nachzulesen.

#### **b) Bodenschutz**

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

Grundsätzlich gilt, 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.

---

### **3.2.5 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.

Die Wechselbeziehungen im vorliegenden Fall beziehen sich in der Hauptsache auf die Verbindung der naturräumlichen Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Klima/ Luft. Durch den Eingriff in die abiotischen Umweltfaktoren werden ebenso die Bedingungen für Tiere, Pflanzen und Pilze verändert. Des Weiteren ziehen Beeinträchtigungen des Schutzgut Bodens auch immer Veränderungen hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate und Kaltluftentstehung nach sich u. v. m.

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Diese Wechselwirkungen sind im absehbaren Rahmen Bestandteil der Bewertung des naturschutzfachlichen Eingriffs. Mit der Ermittlung und Kompensation des Eingriffs ist nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags der Ausgleich bzw. Ersatz abschließend geregelt. Ausgleich für Eingriffe in einzelne Schutzgüter ist damit nicht erforderlich.

### **3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

#### **- Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre der Bereich weiter durch die Ackernutzung geprägt werden. Im Weiteren wäre jederzeit eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft der bestehenden Waldflächen durch die Eigentümer möglich, dies beinhaltet ebenfalls die Variante eines unmittelbaren Kahlschlags mit Wiederaufforstung. Dies führt kurz- bis mittelfristig zur vollständigen Beseitigung des naturschutzfachlichen Wertes und der Funktion für die Naherholung.

Es hat sich in den vergangenen Jahren ein Defizit an Wohnentwicklungsflächen in Wasbüttel aufgebaut. Dies wird dadurch offenbar, dass bereits in der Planungsphase die entstehenden Baugebiete um ein Vielfaches überzeichnet sind. Bei Verzicht auf diese Planung würden außerdem notwendige Wohnentwicklungsflächen für die nahe Zukunft fehlen oder es müsste auf andere Flächen in der Ortschaft zurückgegriffen werden. In Kapitel 1.1 wurde umfangreich dargelegt, welche städtebaulichen und ortsplanerischen Gründe ausschlaggebend für die Auswahl des Plangebietes sind und dass derzeit kein Zugriff auf alternative Entwicklungsflächen in Wasbüttel besteht. Die grundsätzliche Standortfestlegung des Wohngebiets wurde dabei im Rahmen des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde, der die Flächen als Wohnbaufläche ausweist, bereits getroffen.

Die Flächen können problemlos erschlossen werden können, die Anschlüsse an drei bestehende Ortsstraßen sind bereits vorbereitet. Die Bebauung führt zu einer Abrundung der bestehenden Ortslage durch das Schließen der Lücke zwischen dem Ahornring und dem Immenweg. Andere unbebaute Flächen, die theoretisch für eine wohnbauliche Entwicklung in Frage kommen würden, ragen deutlich weiter in den Außenbereich hinein und würden den Siedlungszusammenhang nicht so organisch fortsetzen wie die vorliegende Planung. Des Weiteren sind die Ackerflächen aufgrund ihrer isolierten Lage und des Zuschnitts nur bedingt für die Ackernutzung brauchbar. Der Zugriff auf deutlich besser zu bewirtschaftende Schläge kann somit vermieden werden. Des Weiteren plant die Gemeinde eine unterschiedliche Klientel bezüglich des Wohnanspruchs anzusprechen, dies spricht ebenfalls für den Planstandort.

#### **- Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Zuschnitt der Baugebiete ergibt sich aus den vorhandenen Anschlusspunkten an die vorbereiteten Straßenanschlüsse an den Ahornring, an den Lindenweg und an den Immenweg sowie aus den Abständen zu den Wald- und Gehölzflächen. Es wurde dabei darauf geachtet, dass nur eine möglichst geringe Anzahl von Hinterliegergrundstücken erzeugt wird. Die Grünflächen wurden um die Wald- und Gehölzflächen angeordnet, da hier die Übergangsbereiche entwickelt werden.

---

### 3.3 Zusatzangaben

---

#### 3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

---

##### Artenschutz

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen (Flächennutzungsplan) und sonstigen Fachplanungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) aufbauend auf eine Vor-Ort-Bestandsaufnahme gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

Bei der Vor-Ort-Bestandsaufnahme wurden die Biotoptypen aufgenommen, um sie in der Bilanzierung der Planung gegenüberstellen zu können. Hinweise auf besonders oder streng geschützte Tierarten haben sich nicht ergeben. Hinsichtlich der Feldlerche ergibt sich dies durch das für Offenland-Vögel typische Vermeidungsverhalten gegenüber Gebäuden und Gehölzstrukturen. In Bezug auf die Feldhamster konnten alle im Rahmen der Begehung vorgefunden Erdbaueingänge eindeutig anderen Tierarten zugeordnet werden.

Die bei der Bestandsaufnahme gewonnenen Erkenntnisse wurden durch ein entsprechendes naturschutzfachliches Gutachten konkretisiert. Dieses untersuchte die Bedeutung des Plangebietes und angrenzender Waldflächen für die Avifauna. Die Ergebnisse wurden zur Beurteilung der Bedeutung und des Eingriffs in die Planung aufgenommen.

Die Brutvogelfauna wurde in Anlehnung an SÜDBECK et al. (2005) flächendeckend in vier Kartierungsdurchgängen am Tage erfasst. Der Kartierungszeitraum für die Erfassung der Brutvogelfauna erstreckte sich insgesamt von März bis Juni 2016. Die Tagkartierungen wurden in den Morgenstunden durchgeführt. Zusätzlich wurde im Juni 2016 eine Nachtkartierung unter Einsatz von Klangattrappen durchgeführt.

Als sichere Brutvögel wurden solche mit der Kategorie "Brutnachweis" (Nestfund, fütternde Altvögel, Nachweis von Jungvögeln) eingestuft. Tiere mit Territorialverhalten (singende Männchen, Balzverhalten) oder Paarbeobachtungen wurden ebenfalls als Brutvögel mit dem Status "Brutverdacht" eingestuft, wenn diese Verhaltensweisen bei mindestens zwei Begehungen im geeigneten Bruthabitat festgestellt werden konnten. Wurden die Tiere nur einmal zur Brutzeit im geeigneten Habitat beobachtet, erfolgte eine Einordnung als "Brutzeitfeststellung". Als Gastvögel (Nahrungsgast, Durchzügler, Wintergast) wurden Vögel eingestuft, für deren Brut innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Hinweise vorlagen, wohl aber für eine Nutzung als Nahrungshabitat entweder regelmäßig zur Brutzeit ("Nahrungsgäste" = Brutvögel in angrenzenden Bereichen) oder nur zur Zugzeit ("Durchzügler").

Punktgenau erfasst wurden Rote-Liste-Arten, Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie (Anhang I) sowie ausgewählte biotopspezifische Arten, insbesondere geeignete Leitarten nach FLADE (1994). Kartografisch dargestellt wurden die Reviermittelpunkte, welche nicht notwendig mit dem tatsächlichen Brutplatz übereinstimmen. Reviere, die nicht vollständig im Untersuchungsgebiet liegen, wurden unabhängig vom Reviermittelpunkt zum Gebiet faunistische Untersuchungen im Bereich eines B-Planes bei Wasbüttel gerechnet, wenn zumindest ein wichtiger Teil des Reviers im Untersuchungsgebiet lag. Die übrigen Arten wurden halbquantitativ (in Größenklassen) für das Untersuchungsgebiet aufgenommen.

Aufgrund der geringen Größe des Untersuchungsgebietes erfolgt die Bewertung verbalargumentativ.

Angaben zu den Habitatansprüchen der nachgewiesenen Fledermausarten sind DIETZ et al. (2007), SCHOBER & GRIMMBERGER (1998), MESCHÉDE et al. (2000) und MESCHÉDE & RUDOLPH (2004) entnommen.

Die Detektorerfassungen dienen vor allem der Ermittlung von wichtigen Flugrouten bzw. -korridoren und Jagdrevieren der Fledermäuse sowie ggf. Quartieren im Untersuchungsgebiet.

Hierzu sind im Zeitraum von Juni bis September 2016 drei Begehungen in warmen und trockenen Nächten zur Untersuchung der Fledermausfauna vorgenommen worden. Für die Erfassung der Fledermäuse wurde ein Fledermausdetektor (Batlogger M, Fa. Elekon AG) eingesetzt. Dabei wurden neben den optischen, morphologisch erfassbaren Silhouetten, die eine Hilfe für die Artdifferenzierung sein können, akustische Signale der Fledermauslaute (Ultraschalllaute) registriert und aufgezeichnet.

Zur Registrierung der Diversität und der Raumnutzung der Fledermäuse wurden jeweils flächendeckende Detektorkartierungen durchgeführt.

Die im Gelände nicht sicher ansprechbaren Rufaufnahmen konnten durch die digitale Aufzeichnung anschließend mittels computergestützter Rufanalytik determiniert werden (BatExplorer 1.10.4.0, Fa. elekon AG).

Da sich jedoch Rufe unterschiedlicher Taxa in Grenzbereichen in ihrer Modulation überschneiden können, ist in manchen Fällen lediglich eine Angabe der Gattung möglich. Insbesondere die Rufe der artenreichen Gattung *Myotis* sind oft nicht auf Artniveau bestimmbar. Sind Überschneidungen im Rufdesign gattungsübergreifend, wird nur der Ruftyp angegeben.

Dies betrifft hier den Ruftypus "Nyctaloid", der von den beiden Abendseglerarten, der Breitflügel-Fledermaus, der Nordfledermaus und der Zweifarbfledermaus genutzt werden kann. Innerhalb dieser Artengruppe ist eine genauere Differenzierung bzw. eine Bestimmung auf Artniveau in vielen Fällen nicht möglich.

Als Jagdgebiet wurden die Bereiche eingestuft, in denen sich ein Tier ca. eine Minute aufhielt und seinem Flugverhalten nach zu urteilen auf Beutefang war. Sichere Hinweise auf ein Jagdverhalten waren die im Detektor zu hörenden "feeding-buzzes", d. h. die Lautsalven, die in der Endphase der Annäherung an ein Beuteobjekt ausgestoßen werden.

Im Juli 2018 ist das Areal auf die vorhandene Biotopausstattung, -struktur und die kennzeichnenden Pflanzenarten untersucht worden, Ziel war eine Beurteilung hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit der vorhandenen Waldränder treffen zu können. Basierend auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2016) sind alle Biotoptypen bis zur Ebene der Untereinheit erfasst worden. Hierbei wurden kartiert:

- Mögliche Wuchsstellen von Farn- und Blütenpflanzen, welche dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen resp. landesweit als im Bestand gefährdet gelten (Arten der Roten Liste für Niedersachsen und Bremen – GARVE 2004), erfolgten im Gebiet im Juni 2018.
- Bei den Brutvögeln wird auf die Untersuchungen aus 2016 Bezug genommen, da zum Zeitpunkt der Beauftragung im August 2018 der Kartier-Zeitraum für Brutvögel bereits weitgehend beendet war. Bei den Begehungen in 2018, die bereits im Juni begonnen worden sind, wurden Zufallsfunde jedoch registriert. Schwerpunkt der

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Untersuchungen in 2016 war das Eingriffsgebiet; insbesondere der nördlich an das Baugebiet angrenzende Wald wurde nicht vollflächig untersucht.

- In den unter Verdacht stehenden Bereichen wurde nach Insekten und weiteren wirbellosen Tieren gesucht.

#### Forstfachliche Beurteilung

In Kapitel 2.1 ff. der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG wird das Bewertungsverfahren beschrieben: *„Bei der Beurteilung der Wertigkeiten der Waldfunktionen stehen die Nutz- Schutz- und Erholungsfunktion, die eine Waldfläche erfüllt, gleichrangig nebeneinander. Dabei sind alle Waldfunktionen grundsätzlich für alle Waldformen und Eigentumsarten als eine Einheit zu betrachten. Der zu bewertende Wald wird durch fachkundige Personen gemäß § 15 Abs. 3 Satz 2 in den drei Waldfunktionen nach dem Grad der Funktionsausprägung jeweils in eine von vier Wertigkeitsstufen (WS 1 (unterdurchschnittlich) bis WS 4 (herausragend)) eingruppiert. Da bei der Bewertung das Alter des umzuwandelnden Bestandes unberücksichtigt zu bleiben hat, ist für die Einschätzung der Wertigkeiten im Rahmen einer mittleren Umtriebszeit das Durchschnittsalter anzunehmen. Die drei festgestellten Wertigkeitsstufen der einzelnen Waldfunktionen werden addiert und die Summe durch drei dividiert, um einen arithmetischen Mittelwert zu erhalten, der zwischen 1 und 4 liegt.*

*Sind aufgrund rechtlicher Vorgaben einzelne Funktionen vollständig ausgesetzt, z. B. die Erholungsfunktion auf Flächen ehemaliger Munitionsanstalten, so werden diese nicht bewertet. Die ermittelten Wertigkeitsstufen der verbleibenden Funktionen werden addiert und die Summe durch zwei dividiert.*

*In begründeten Einzelfällen können lokale Besonderheiten Einfluss auf die Bedeutung der einzelnen Waldfunktionen haben, die durch die Vergabe von Zuschlägen berücksichtigt werden. Zu der bisher ermittelten Kompensationshöhe werden die Zuschläge addiert und ergeben so den Gesamt-Kompensationsbedarf.“*

Das zu kompensierende Waldstück (Gemarkung Wasbüttel, Flur 2, Flurstück 47/35, ist **ca. 0,79 ha** groß (= **Kompensationsfläche**).

Auf Grundlage dieser Unterlagen wurde entsprechend der einleitend beschriebenen Aufgabenstellungen ein Waldaufnahmebeleg mit einer Verschlüsselungslegende entworfen. Die Verschlüsselungslegende orientiert sich an den Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG. Die von den Baumaßnahmen betroffene Waldfläche wurde vom Unterzeichner im Rahmen eines Waldbeganges mit Herrn Schulz (Samtgemeinde Isenbüttel) und Herrn Lindenlaub (Büro für Stadtplanung Dr.- Ing. W. Schwerdt) am 01.11.2019 aufgesucht und forstfachlich begutachtet. Nach dem Waldbegang wurden die Kriterien zur Herleitung der Kompensationshöhe geprüft und im Waldaufnahmebeleg vermerkt. Da die Waldflächen grundsätzlich unterschiedlich zu beurteilen sind (Pflegezustand, Erschließung, werterhöhende Maßnahmen (z.B. Ästungen), wird die für den betroffenen Waldbestand hergeleitete Kompensationshöhe zu der beanspruchten Fläche in Relation gesetzt und eine flächengewogene Kompensationshöhe berechnet.

Die Begutachtung des zu kompensierenden Waldstückes erfolgte durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Arpad Cziko.

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

### Baugrund- und Boden

Im Rahmen des bereits erbrachten Baugrund- und Bodengutachten wurden 8 Kleinrammbohrungen (KRB) nach DIN EN ISO 22475-1 bis 5 m Tiefe sowie 2 weitere KRB bis 1 m Tiefe vorgenommen.

Die angetroffenen Bodenarten wurden vor Ort durch Fingerprobe angesprochen und in ein Schichtenverzeichnis eingetragen. Aus dem Bohrgut wurden Bodenproben für bodenmechanische Untersuchungen entnommen. Es wurden Mischproben gebildet und chemisch untersucht.

Zur weiteren Beurteilung und Klassifizierung der anstehenden Böden wurden ergänzend zur Bodenansprache an ausgewählten Bodenproben die Korngrößenverteilungen gemäß DIN 18 123 ausgeführt. Die Körnungslinien sind in der Anlage 3 dargestellt. Es wurden jeweils zwei Bodenproben aus den Sanden und aus den Geschiebeböden sowie die Tonprobe aus KRB 6 untersucht.

Das Bohrgut wurde zu Mischproben zusammengestellt und hinsichtlich der Verwertung des Aushubmaterials der Erschließungsarbeiten analysiert.

Die Probe wurde an das chemische Labor UCL Umwelt Control Labor, Edemissen, zur chemischen Analyse verbracht und chemisch nach LAGA TR Boden 2004 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Bodenmaterial) untersucht. Die Probe Mutterboden wurde nach BBodSchV untersucht.

Zum Abschluss der Bohrarbeiten wurden in den Bohrlöchern die Grundwasserstände gemessen.

### **3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

---

Für den Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen in den Naturschutz und die Landschaftspflege setzt der Bebauungsplan privaten Grünflächen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest.

In Bezug auf die Wald- und Gehölzflächen im Baugebiet wird die Gemeinde im Rahmen des Monitorings regelmäßig vor Ort prüfen, ob die beabsichtigten Funktionen eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben. Die Ergebnisse der Ortstermine werden in die weiteren städtebaulichen Planungen der Gemeinde einfließen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

### **3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen.

Auf insgesamt rd. 5,17 ha setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) auf rd. 2,75 ha, Verkehrsflächen auf rd. 0,51 ha sowie private Grünflächen auf rd. 1,62 ha und erfasst den bestehenden Wald im Umfang von ca. 0,29 ha. Mit Blick auf die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten und den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50 %

der Grundflächenzahl sind hier Versiegelungen auf rd. 1,24 ha möglich. Zuzüglich der Straßenverkehrsflächen liegt die maximal versiegelbare Fläche damit bei rd. 1,75 ha.

Im Plangebiet werden rd. 0,29 ha Flächen für den Wald und ca. 1,62 ha private Grünflächen, ca. 1,49 ha gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Waldparzelle im nordöstlichen Teil des Plangebietes soll erhalten und möglichst naturnah entwickelt werden. Die südliche Waldparzelle wird entwidmet und in eine Maßnahmenfläche umgewandelt, die Gehölze werden soweit möglich erhalten. An den bestehenden Gehölzstrukturen werden aus Gründen der naturschutzfachlichen Aufwertung und als Zäsur gegenüber der geplanten Wohnnutzung Übergangsbereiche im Umfang von ca. 0,64 ha angelegt. Zur nördlich des Plangebietes gelegenen Waldparzelle wird aus Abstandsgründen sowie zur Erhaltung der besonderen klimatischen Bedingungen eine weitere Grünfläche mit einer Breite von 10 m ausgewiesen. Zur geregelten Ableitung des Niederschlagswassers ist die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich (ca. 0,13 ha).

Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Insbesondere für die Bereiche, die erstmalig einer baulichen Inanspruchnahme unterzogen werden, wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation und Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne zugrunde gelegt.

Den Ausgleich dieses Defizits beabsichtigt die Gemeinde durch eine externe Maßnahme zu kompensieren. Die waldderechtlich entwidmete Fläche (ca. 7.900 m<sup>2</sup>) wird durch eine entsprechende Ersatzaufforstung im Verhältnis 1,97: 1 ausgeglichen. Dies wird auf dem Flurstück 35/ 3, Flur 1, Gemarkung Ausbüttel gewährleistet. Dort werden im Umfang von 15.560 m<sup>2</sup> bestehende Laubgehölze durch eine Erstaufforstung von standortheimischen Bäumen zu einer zusammenhängenden Waldparzelle ergänzt. Der durch die Erstaufforstung erreichte Grad an ökologischer Aufwertung (Acker → Wald) wird zusätzlich als Ausgleich für die planungsrechtlichen Eingriffe herangezogen. Unter Bezugnahme auf den Ausgangszustand Acker (Wertstufe 1) wird der naturschutzfachliche Wert der Fläche um 2,5 Werteinheiten auf Wertstufe 3,5 (Laub-Mischwald) gesteigert. Insgesamt beträgt die auf Quadratmeter bezogene Aufwertung der Fläche somit 38.900 Werteinheiten. Hiervon werden 5.200 Werteinheiten (0,52 Werteinheiten bezogen auf ha) dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Die verbliebenen 33.700 Werteinheiten verbleiben für die Zuordnung zu anderen Maßnahmen.

Zusätzlich wird als Ausgleich für die vermuteten Brutreviere des Baumpiepers auf dem gemeindeeigenen Flurstück 24, in der Nähe der Klärteiche ein Brachestreifen von 5 Meter mal 100 Meter angelegt sowie in räumlicher Nähe 5 standortgerechte, einheimische Einzelbäume gepflanzt. Die Pflege des Brachestreifens wird durch eine einjährige, umschichtige Mahd oder Abschlägeln sichergestellt.

Die Gemeinde kommt durch die gewählte Vorgehensweise, ihrer Verpflichtung zur Kompensation, in ausreichendem Maße nach, der erforderliche Ausgleich wird als erbracht angesehen.

Durch die Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude und maßgeblicher in den öffentlichen Raum hineinwirkender Gestaltungselemente ist im Ergebnis nicht von Beeinträchtigungen für das Ortsbild auszugehen.

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Mit dem Bebauungsplan rückt Wohnbebauung bis auf 25 m an auch weiterhin bestehende Waldflächen heran. Gesetzlich bindende Mindestabstände zum Wald existieren nicht. In der Praxis wird ein Abstand zum Wald von baulichen Anlagen empfohlen, der einer Baumfalllänge der zu erwartenden maximalen Aufwuchshöhe der randständigen Gehölze entspricht. Dem kommt die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Planung durch die Ausweisung von Grünflächen als Übergangsbereiche bzw. durch die Definition der Baugrenzen gegenüber der nördlichen und nordöstlichen Waldparzelle nach.

Der erforderliche Gefahrenabwehrabstand zwischen Wohnbebauung und Wald in Bezug auf die zentrale Parzelle hängt von den Bäumen und nicht dem rechtlichen Status als Wald ab und ist daher in den gebotenen Fällen auf die Waldparzelle in Form der ca. 20 m bis 25 m durch die Bewirtschaftung zu übernehmen. Dies wird aus Sicht der Gemeinde als erforderlich angesehen, da auch trotz der intensiven Pflegemaßnahmen eine absolute Sicherheit nicht gewährleistet werden kann und eine falsche Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe hinsichtlich der Planung vermieden werden soll.

Die Wald- und Gehölzflächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Samtgemeinde und werden nach der Umsetzung des Baugebietes an die Gemeinde Wasbüttel übertragen. Unter Berücksichtigung der besonderen Pflege der Flächen durch den Bezirksförster (die Beauftragung des Forstamtes der Landwirtschaftskammer mit der Erstellung des Baumkatasters und regelmäßige wiederkehrenden Kontrollen wird zum Satzungsbeschluss vorgenommen) ist die Gemeinde der Ansicht, dass den Waldbelangen in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden und ein angemessener Abstand zu den Wald- und Gehölzrändern eingehalten wird. Zusätzlich wird die geplante Flächennutzung für die zentrale Waldparzelle durch eine Grunddienstbarkeit langfristig sichergestellt.

Die Beeinträchtigungen dieser Flächen und seiner Funktionen sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu den Abständen, erstmaliger Übergangsbereiche und naturnaher Bewirtschaftung nicht erheblicher Natur (Artenschutzgutachten). Nach Angaben der zuständigen Behörden ist für den Wald und die Gehölze von einer Verbesserung der ökologischen Funktionen auszugehen.

Nach der Realisierung des Bebauungsplans verbleiben somit keine erheblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und in das Landschaftsbild.

### **3.3.4 Quellenangaben**

---

#### Formelle und Informelle Planwerke

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)
- Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Isenbüttel: Flächennutzungsplan
- Gebietsentwicklungsplan Samtgemeinde Isenbüttel und Fortschreibung

#### Normen und Gesetze

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Fauna-Flora-Habitatrichtlinie - FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG
- Vogelschutzrichtlinie vom 2. April 1979, 79/409/EWG
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetags (2006)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

#### Fachgutachten

- Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (GGU): Baugrunduntersuchung und Erschließungsgutachten für das Neubaugebiet "Am Heidkamp" in Wasbüttel; Braunschweig; November 2015
- Biodata GbR: Faunistischer Fachbeitrag zum B-Plan "Am Heidkamp" in der Gemeinde Wasbüttel"; Braunschweig; September 2016
- Biodata GbR: Beurteilung der Waldränder am Baugebiet zum B-Plan "Am Heidkamp" in der Gemeinde Wasbüttel"; Braunschweig; November 2018
- Arpad Cziko: Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durch Beanspruchung von Wald im Zuge der Ausführung des Bebauungsplanes „Am Heidkamp“ in Wasbüttel; Isenbüttel; November 2019

#### 4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete	2,75 ha	53 %
Straßenverkehrsflächen	0,47 ha	9 %
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,04 ha	1 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(1,78 ha)	(34 %)
Flächen für Wald	0,29 ha	6 %
Grünfläche	1,37 ha	27 %
Private Grünfläche (Regenwasserrückhaltebecken)	0,13 ha	3 %
<b>Planbereich</b>	<b>5,17 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Das geplante Baugebiet wird einen neuen Bestandteil der vorhandenen Ortslage von Wasbüttel bilden. Für die angrenzenden Baugebiete existieren rechtskräftige Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften. Ziel der Gestaltungsvorschriften war eine in den Grundzügen ortstypische Gestaltung, die keine disharmonische Wirkung zur umgebenden Bestandsbebauung erzeugt. Diese gestalterischen Vorstellungen des Ortsbildes werden auch weiterhin von der Gemeinde verfolgt. Daher soll für die geplante Bebauung ebenfalls eine entsprechende Gestaltung 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 Dacheindeckungen und Einfriedungen und regelt die Anzahl und Anordnung der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

Zu § 2: In der Ortschaft Wasbüttel soll auf Grund des hohen Mobilitätsgrades in der Gemeinde eine Regelung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen werden, die sicherstellt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken realisiert werden. So kann sichergestellt werden, dass die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum auch tatsächlich für Besucher im Quartier zur Verfügung stehen.

Des Weiteren sollen im Rahmen der Gestaltung die Entstehung zusammenhängender Garten- und Freiflächen begünstigt werden, daher sind die Stellplätze nebeneinander anzuordnen.

Zu § 3: In dem Bereich der Ortslage von Wasbüttel sind durch die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften überwiegend ein- bis zweigeschossige Hauptgebäude mit geneigten Dächern entstanden. Die Materialwahl wird dort auf Beton- und Tonziegel sowie die Farbgebung der Dacheindeckungen auf Feuerrot, Karminrot, Braunrot, Rot-

braun, Kastanienbraun sowie deren Zwischentöne beschränkt. Um den Bauherren, in diesem gestalterischen Rahmen, einen möglichst großen Spielraum zu gewähren, wird unter Berücksichtigung üblicher Dachfarben für den vorliegenden Bebauungsplan die Farbgebung für geneigte Dächer auf Farben aus den Farbreihen Grau, Rot, Schwarz und Braun eingeschränkt. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) sowie reflektierende Dachflächen speziell im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung zu vermeiden. Unter Bezugnahme auf die Verwendung traditioneller Dachmaterialien in Wasbüttel dürfen nur Beton- und Tonziegel verwendet werden.

Die Farbgestaltung und das Reflektionsverhalten der Dächer haben signifikanten 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 nicht ausgeschlossen.

Zu § 4: Neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelgebäude prägen das Gebäudeumfeld und der Straßenraum das Erscheinungsbild eines Ortes. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die Vorbereiche der Gebäude im Plangebiet so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.

Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

## 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

### - Abwurfkampfmittel

Mit Schreiben vom 31.03.2016 sowie vom 26.08.2019 weist der **Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen** darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt und ergänzt mit Stellungnahme vom 26.08.2019, dass für die Fläche folgende Erkenntnisse vorliegen:

Empfehlung: Luftbilddauswertung

#### Fläche A

*Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

*Luftbilddauswertung:* Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

*Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

### - Artenschutz

Mit Stellungnahme vom 24.03.2016 gibt die **KONU Wittingen** folgende Hinweise zum Artenschutz:

Wir wissen aus gesicherter Quelle, dass die Feldlerche innerhalb des Plangebietes vorkommt.

Mit der Stellungnahme vom 06.09.2019 wird zum Artenschutz ergänzt, dass unbedingt solch eine Straßenbeleuchtung auszuwählen ist, die aufgrund ihrer technischen Eigenschaften am wenigsten insektenstörend wirkt. Daneben sollte über die Betriebszeiten der Lichteinfluss verringert werden. Dies sollte in allen Baugebieten selbstverständlich sein und wird hier durch die Nähe zum Wald bzw. Feldflur nochmals wichtiger. (Siehe z. B. NLWKN "Informationsdienst Niedersachsen 03/2012)

#### **- Belange der Landwirtschaft**

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** weist mit Schreiben vom 30.03.2016 und 27.07.2016 darauf hin, dass die angrenzenden Wirtschaftswege während und nach der Planumsetzung in ihrer Durchlässigkeit und Funktionsfähigkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr zu erhalten und keinesfalls durch Baufahrzeuge bzw. Baumaterialien zu blockieren sind.

Wir weisen nochmals explizit darauf hin, dass durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen – hierzu zählt auch der Einsatz von Wirtschaftsdünger – Stäube, Geräusche und Gerüche entstehen, die in das Plangebiet hineinwirken können und von den Nutzern als ortsüblich zu tolerieren sind.

Nordöstlich des Plangebietes in ca. 400 Meter Entfernung liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Milchvieh- bzw. Rindviehhaltung, die im Haupterwerb geführt wird. Der Betrieb beabsichtigt in drei bis vier Jahren einen Hähnchenstall in Hofnähe zu errichten. Mit zusätzlichen Immissionen ist zu rechnen. Um die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes zukünftig nicht zu gefährden, ist im Rahmen der weiteren gemeindlichen Siedlungsentwicklung dafür Sorge zu tragen, dass keinesfalls die Wohnbebauung näher an die Hofstelle heranrückt, da ansonsten der Standortvorteil des Betriebes verloren gehen würde und die Entwicklungsmöglichkeiten beschnitten würden. Diesen Hinweis bitten wir bei zukünftigen Bauleitplanungen der Gemeinde Wasbüttel unbedingt zu berücksichtigen.

#### **- Denkmalschutz**

Die **Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gifhorn** nimmt mit Schreiben vom 29.03.2016 wie folgt Stellung:

Nach Unterlagen und Wissen der Bezirksarchäologie sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, sodass keine Bedenken bestehen.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

#### **- Ver- und Entsorgung**

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** gab mit Schreiben vom 07.03.2016 folgende Stellungnahme ab:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Wir machen 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,
- entsprechend eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

- 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.

#### - Vorbeugender Brandschutz

Mit Stellungnahme vom 29.03.2016 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise zum Brandschutz:

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.

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

1. Zum Grundsatz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante allgemeine Wohngebiet mit min. 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

(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. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde- / Samtgemeinde- / Stadtbrandmeister festzulegen.

2. Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime) 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 8,00 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).

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).

#### **- Waldbelange**

Das **Niedersächsische Forstamt Unterlüß** nimmt mit Schreiben vom 23.06.2016 wie folgt Stellung:

Aus forstfachlicher Sicht sind die an den Wald angrenzenden Grundstücke an der Waldseite fest einzuzäunen (ohne Zugangsmöglichkeit zum Wald) um einer (Garten-) Abfallentsorgung vorzubeugen und die gewünschte Entwicklung zu einem naturnahen Wald zu ermöglichen

---

## **7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10.03.2016 durchgeführt, die anwesenden Bürger wurden über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Zusätzlich lag der Vorentwurf vom 11.03.2016 bis zum 24.03.2016 in den Amtsräumen der Gemeinde- sowie Samtgemeindeverwaltung während der Dienststunden aus. Dort war Gelegenheit gegeben die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zur erörtern und ggf. schriftlich Stellung zu nehmen.

### **- Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 01.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.03.2016 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen; die Begründung wurde daraufhin um Hinweise ergänzt. Auch alle nach diesem Zeitpunkt

eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

**- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 20.06.2016 bis 29.07.2016 in der Gemeinde Wasbüttel stattgefunden. Zeitgleich wurde der Planentwurf mit der Begründung in den Amtsräumen der Samtgemeinde ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 17.06.2016 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Der Bebauungsplan wurde am 24.10.2016 zur Satzung beschlossen und mit Bekanntmachung vom 30.11.2016 rechtskräftig. Durch obergerichtlichem Beschluss vom 15.06.2017 des OVG Lüneburg wurde der Vollzug aufgrund von Mängeln in der Abwägung ausgesetzt. Die Begründung und der Umgang mit den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung wurden daher im Zuge eines ergänzenden Verfahrens hinsichtlich der Gewichtung und Abwägungsentscheidung überarbeitet und ergänzt. Identität und Inhalt des Plans bleiben erhalten, ein Beteiligungsverfahren war daher nicht erforderlich.

Der Rat der Gemeinde Wasbüttel hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach erfolgter Abwägung in seiner Sitzung am 25.09.2017 erneut zur Satzung beschlossen und mit Bekanntmachung vom 30.10.2017 rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde allerdings vom OVG mit Beschluss von 08.05.2018 erneut außer Vollzug gesetzt, sodass sich die Gemeinde entschieden hat den Satzungsbeschluss erneut aufzuheben, den Bebauungsplan zu überarbeiten und eine erneute öffentliche Auslegung mit angepassten Planinhalten gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit dem erstellten Entwurf durchzuführen.

**- Erneute öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden/ Abstimmungen mit den Nachbargemeinden**

Zum erneuten Planverfahren gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 05.08.2019 bis 09.09.2019 in der Gemeinde Wasbüttel stattgefunden. Zeitgleich wurde der Planentwurf mit der Begründung in den Amtsräumen der Samtgemeinde ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 02.08.2019 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten. Die Beteiligungsfrist von 30 Tagen wird aufgrund der Tatsache für angemessen erachtet, dass die Planung bis auf die zwischenzeitlich vorgenommenen Änderungen der Öffentlichkeit und den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange bekannt ist.

Der Bebauungsplan wurde am 17.02.2020 zur Satzung beschlossen.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

---

## **8.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **8.1 Planungsziel**

---

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das der Eigenentwicklung der Ortschaft Wasbüttel dient, die nach regionalplanerischen Zielen in der Samtgemeinde Isenbüttel unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten ist.

Auf insgesamt rd. 5,17 ha setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) auf rd. 2,75 ha, Verkehrsflächen auf rd. 0,51 ha sowie private Grünflächen auf rd. 1,62 ha und erfasst den bestehenden Wald im Umfang von ca. 0,29 ha. Mit Blick auf die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten und den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50 % der Grundflächenzahl sind hier Versiegelungen auf rd. 1,24 ha möglich. Zuzüglich der Straßenverkehrsflächen liegt die maximal versiegelbare Fläche damit bei rd. 1,75 ha.

Im Plangebiet werden rd. 0,29 ha Flächen für den Wald und ca. 1,62 ha private Grünflächen, ca. 1,49 ha gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Waldparzelle im nordöstlichen Teil des Plangebietes soll erhalten und möglichst naturnah entwickelt werden. Die südliche Waldparzelle wird entwidmet und in eine Maßnahmenfläche umgewandelt, die Gehölze werden soweit möglich erhalten. An den bestehenden Gehölzstrukturen werden aus Gründen der naturschutzfachlichen Aufwertung und als Zäsur gegenüber der geplanten Wohnnutzung Übergangsbereiche im Umfang von ca. 0,64 ha angelegt. Zur nördlich des Plangebietes gelegenen Waldparzelle wird aus Abstandsgründen sowie zur Erhaltung der besonderen klimatischen Bedingungen eine weitere Grünfläche mit einer Breite von 10 m ausgewiesen. Zur geregelten Ableitung des Niederschlagswassers ist die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich (ca. 0,13 ha).

Die Eingriffe können damit aber nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit sowie der Waldausgleich werden auf planexternen Flächen erbracht.

---

### **8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

---

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel 3.0) dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt. Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ergänzend zu den einschlägigen Planwerken wurden bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange und der Abwägung die Bestandssituation – anhand von Begehungen – sowie Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne zugrunde gelegt. Dies wurde dem Planungszustand gegenübergestellt.

---

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Im Rahmen der Planaufstellung wurde durch das Fachbüro Biodata GbR (Biologische Gutachten) ein Artenschutzgutachten sowie eine ökologische Betrachtung der Waldrandfunktionen im Plangebiet erarbeitet, welches die Bedeutung des Plangebietes und angrenzender Waldflächen für die Avifauna und Fledermausarten über die Vegetationsperiode hinweg untersucht hat. Die Erkenntnisse wurden zur Beurteilung der Bedeutung und des Eingriffs in die Planung aufgenommen, um Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Des Weiteren sind die Ergebnisse Grundlage von Regelungen zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Da im Zuge der Planung eine Entwidmung der zentralen Waldparzelle vorgenommen wird, wurde entsprechend den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG ein forstfachliches Gutachten zur Beurteilung des Eingriffs und des Ausgleichsfaktors angefertigt.

Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Insbesondere für die Bereiche, die erstmalig einer baulichen Inanspruchnahme unterzogen werden, wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen. Des Weiteren wird bestehender Wald als Maßnahmenfläche überplant, der vorliegende Bebauungsplan ersetzt das Waldumwandlungsverfahren.

Die Eingriffe können nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit sowie der Waldausgleiche werden auf planexternen Flächen erbracht. Im Ergebnis verbleiben/ entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild.

Um eine in den Grundzügen ortstypische Gestaltung zu erreichen, wird eine örtliche Bauvorschrift für das Baugebiet den Spielraum bei der Farbgebung der Dacheindeckungen und Einfriedungen einschränken.

#### - Raumordnung

Das Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig legt als Grundsatz fest, dass Waldränder zum Schutz der ökologischen Funktionen und Erlebnisqualitäten in einem Abstand von 100 m von störenden Nutzungen freizuhalten sind. Von diesem Grundsatz beabsichtigt die Gemeinde abzuweichen, um im öffentlichen Interesse die Bereitstellung von Wohnraum zu bewerkstelligen.

#### - Planstandort

Nach intensiver Prüfung durch die Gemeinde zum Planungsbeginn (2016) standen andere Flächen in Wasbüttel, welche potentiell für die Entwicklung eines Baugebietes in Frage kämen, nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

Auf einigen Flächen am bestanden zum Zeitpunkt der Standortauswahl mangels Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer keine zivilrechtlichen Zugriffsmöglichkeiten, eine Umsetzung war somit kurz- bis mittelfristig nicht möglich. Bei anderen Flächen führten Gründe wie bspw. ein höheres landwirtschaftliches Ertragspotential zum Verzicht. Die Möglichkeiten im Rahmen von Nachverdichtungen und Baulückenschließungen waren indes nicht ausreichend um ausreichend Wohnraum bereitzustellen.

Hinzu kommen Ausweisungen der Raumordnung sowie Flächenrestriktionen, welche zu erheblichen Erschwernissen hinsichtlich der baulichen Entwicklung anderer Bereiche von Wasbüttel führen. Zudem hat sich die Gemeinde entschieden, der baulichen Entwicklung dieser Flächen den Vorzug zu geben, da aufgrund des ungünstigen Flächenzuschnitts die Bewirtschaftungsmöglichkeiten beeinträchtigt sind und die Flächen

nur ein geringes Ertragspotential aufweisen. Daher spricht auch der raumordnungsrechtlich relevante Belang der Landwirtschaft (§ 2 Abs. 2 Nr. 4 Satz 7 Raumordnungsgesetz (ROG)) für die Ausweisung dieser Fläche als Baugebiet anstelle von Standortalternativen.

Das Baugebiet integriert sich ferner aufgrund der Lage der Flächen gut in die vorhandene Ortslage. Es kann über bereits vorbereitete Anschlüsse in den bestehenden Siedlungskörper integriert werden, ohne dass zusätzlich zu den inneren Erschließungsstraßen weitere Verkehrsflächen erforderlich sind. Auch die Erschließung durch den ÖPNV ist gegeben und die Infrastrukturen in der Gemeinde sind erreichbar. Sowohl die Erreichbarkeit der Infrastruktur als auch die Nutzung des ÖPNV sind auch raumordnungsrechtliche relevante Belange (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG). Infolgedessen kommt der Entwicklung von Wohnbauflächen an diesem Standort ein hohes Gewicht zu.

#### - Erschließung

Aufgrund des bereits vorbereiteten Anschlusses vom Lindenweg an das neue Plangebiet waren die anliegenden Privatgrundstücke wie im Ahornring und im Immenweg von vornherein mit der Möglichkeit des Anschlusses zusätzlicher Baugrundstücke belastet. Es entspricht dem Planungswillen der Gemeinde, bereits vorbereitete Anschlüsse zur Erschließung des Plangebietes aufzunehmen, um eine möglichst gute Verkehrsqualität zu erreichen und die seinerzeit aufgebrauchten Investitionen nicht ins Leere laufen zu lassen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Wohngebiet handelt, ist nutzungsbedingt nicht von der Entstehung einer problematischen Verkehrssituation auszugehen.

Während der Planungsphasen wurden auch andere Varianten der Erschließung geprüft, hierunter z. B. über den nördlich gelegenen Gemeindeweg Heidkamp. Dies ist aber zur Erhaltung des schützenswerten Raumbildes und seiner Funktion für die Naherholung nicht gewollt. Die Möglichkeit, das Plangebiet über eine neue Planstraße von der Kreisstraße 67 im Nordwesten zu erschließen, wurde ebenfalls der Überprüfung unterzogen. Die Gemeinde hat sich aus vielen Gründen dagegen entschieden.

#### - Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde in Abstimmung mit dem Wasserverband Gifhorn und einem Ingenieurbüro erarbeitet. Auf Grundlage des Bodengutachtens wurde das erforderliche Retentionsvolumen ermittelt. Im Rückhaltebecken wird das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet aufgenommen und kann versickert werden.

Andere Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung wurden geprüft aber nicht in Betracht gezogen. Die Idee zur Anlage eines Stauraumkanals wurde aus finanziellen Gründen verworfen. Aufgrund der Größe des Plangebietes und somit vorhandenen Flächen stellte sich die Möglichkeit zur Errichtung eines Beckens zur Rückhaltung als zielführend heraus.

#### - Waldbelange

Nördlich des Plangebietes sowie im nordöstlichen Bereich befinden sich Gebiete, die nach dem Niedersächsischen Waldgesetz (NWaldLG) als Wald anzusprechen sind, diese werden durch die Planung nicht unmittelbar in Anspruch genommen. Mittelbar werden durch neue, heranrückende bauliche Anlagen Auswirkungen verursacht. Daher setzt der Bebauungsplan gegenüber den Waldrändern Grünfläche sowie einen Bereich fest, in denen keine Haupt- und Nebenanlagen errichtet werden können und welche zusammengenommen einer Baumfalllänge (25 m) entsprechen.

Im Zuge der Planung wird die zentrale Waldparzelle entwidmet, da eine Entwicklung des Baugebietes unter Einhaltung des Mindestabstandes zu allen Bäumen am und im Plangebiet für die Gemeinde aus den folgenden Gründen nicht darstellbar ist: Durch die Anpassung der Planung mit der Herstellung der erforderlichen Abstände zur nördlichen und nordöstlichen Waldparzelle sind bereits Baugrundstücke entfallen. Es würden nochmals eine Vielzahl von Baugrundstücken im Plangebiet entfallen, sodass die Gemeinde ihrer Aufgabe, in ausreichendem Umfang Wohnraum zur Verfügung zu stellen den Vorrang in der Abwägung gegenüber dem Erhalt der zentralen Parzelle mit dem rechtlichen Status Wald einräumt. Hierbei spielen auch soziale Beweggründe eine Rolle, weil die Gemeinde ein gesellschaftlich durchmischtes Wohngebiet, vor allem auch für junge Familien schaffen möchte. Zudem ist die Gemeinde verpflichtet sparsam mit den Steuermitteln umzugehen. Aufgrund der Lage der verschiedenen Waldparzellen würde ein Abstand zu sämtlichen Gehölzflächen die Bebaubarkeit eines Großteils des Gebietes ausschließen, für das Bedarf besteht und für das es keine Standortalternativen gibt.

Die für eine Waldumwandlung normalerweise erforderliche Genehmigung wird durch das vorliegende Bauleitplanverfahren ersetzt. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde ein forstfachliches Gutachten zur Beurteilung der Eingriffe erstellt und diese durch eine geeignete Ersatzaufforstung ausgeglichen. Die Vorgehensweise ist mit der zuständigen Waldbehörde des Landkreis Gifhorn abgestimmt und das Einvernehmen mit der Planung wurde im Verfahren mitgeteilt.

Die waldrechtlich entwidmete Fläche wird durch eine entsprechende Ersatzaufforstung ausgeglichen. Dies wird unter anderem deswegen als angemessen erachtet, weil der Gehölzbestand vor Ort in weiten Teilen erhalten wird.

Der erforderliche Gefahrenabwehrabstand zwischen Wohnbebauung und Wald in Bezug auf die zentrale Parzelle hängt von den Bäumen und nicht dem rechtlichen Status als Wald ab und ist daher in den gebotenen Fällen auf die Waldparzelle in Form der ca. 20 m bis 25 m durch die Bewirtschaftung zu übernehmen.

Um den gegenüber dem gesetzlichen Schutz des NWaldLG geringeren rechtlichen Status einer im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche auszugleichen, hat die Gemeinde eine Baulast mit Inhalt eintragen lassen, dass die mittlere Waldparzelle dauerhaft als Grünfläche mit den Erhaltungsfestsetzungen der vorhandenen Bäume bestehen bleibt.

Die Waldumwandlung dient den Belangen der Allgemeinheit, weil sie die Bereitstellung von Wohnbauland als öffentlicher Belang in der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) in dem von der Gemeinde als erforderlich angesehen Umfang ermöglicht. Der Belang der Bereitstellung von Wohnbauland im Interesse der Allgemeinheit überwiegt das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Waldfunktion der betroffenen Waldparzelle. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Bereitstellung von Wohnbauland in dem sonst von einem größeren Waldabstand ausgeschlossenen Umfang die Waldumwandlung unter Berücksichtigung der Beibehaltenen Grünfläche und der zusätzlichen Ersatzaufforstung schwerer zu gewichten ist.

Die Vorgehensweise erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Wald- und Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn, welche die Planung unterstützt.

#### - Immissionsschutz

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einem Stall, wo derzeit eine Rinderhaltung betrieben wird. Ställe für Milchvieh und zur Rindfleischerzeugung sind aufgrund ihrer vergleichsweise

geringen Geruchsintensität selten ein immissionsschutzrechtliches Problem. Des Weiteren ist auch eine Hähnchenmastanlage geplant. In Bezug auf die vorliegende Planung ist durch den bestehenden Betrieb und die angestrebte Hähnchenmast aufgrund der ausreichenden Entfernung nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen. Insbesondere wegen der geringen Viehmenge und der Entfernung des Plangebietes vom Emissionsort ist nicht mit einer unzumutbaren Belastung zu rechnen. Wasbüttel soll auch weiterhin ein durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägter Ort sein. Die damit verbundenen Emissionen (Stäube, Gerüche, Lärm) sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Es ist darüber hinaus die grundsätzlich westliche Windrichtung zu beachten, welche ein Austragen der Geruchsemissionen nach Südosten – und damit weg vom geplanten Baugebiet – zur Folge hat.

#### - Artenschutz

Baubedingt kann es zu temporären Flächeninanspruchnahmen, Veränderungen der Habitatstruktur und Tötung von Individuen durch die Einrichtung von Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen oder Baufeldräumungen kommen. Auch nicht stoffliche Wirkfaktoren des Baustellenbetriebs, wie z. B. Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Störreize und Licht, können sich (auch über größere Entfernungen) negativ auf die Arten und Lebensgemeinschaften auswirken.

Anlagebedingt wird es durch die Entwicklung eines Baugebietes zu einem dauerhaften direkten Flächenentzug durch Überbauung bzw. Versiegelung und Veränderungen der bisher vorhandenen Habitatstruktur kommen. Betriebsbedingt ist mit verstärkter Störung und Beunruhigung auch der angrenzenden Gebiete zu rechnen.

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Konflikte führt der Neubau einer Wohnsiedlung konkret zu einem Verlust von Fortpflanzungsstätten sowie zum Wegfall von Nahrungshabitaten (u. a. für streng geschützte und gefährdete Arten etc.). Für die Einzelgehölze im Plangebiet, die nicht erhalten werden, wurden keine Relevanz festgestellt. Nahrungsflächen sind auch in der Umgebung in ausreichendem Maß vorhanden, auf diese kann ausgewichen werden. Die Gemeinde erachtet dies für angemessen, um die Ziele der Planung zu realisieren.

Der Verlust des Brutreviers wird im Rahmen der planexternen Ausgleichsfläche kompensiert. Die gewählten Ausgleichsmaßnahmen stellen eine ausreichende Kompensation dar.

Des Weiteren sollte zum Schutz von Brutvögeln auf eine Baufeldfreimachung (auch Entfernung von Gehölzen) während der Brut- und Setzzeiten (15. März – 30. Juli) verzichtet werden. Ist eine Baufeldfreimachung während dieser Zeiten unumgänglich, muss vor der Beräumung durch eine gutachterliche Begehung eine Überprüfung auf Brutvorkommen durchgeführt werden.

Dies ergibt sich ebenso aus dem Artenschutzrecht, welches unmittelbar gilt.

Die zunehmende bau- und betriebsbedingte Beunruhigung der planangrenzenden Flächen durch die Inanspruchnahme stellt aufgrund des Gebietscharakters keine erhebliche Beeinträchtigung dar und wird als angemessen erachtet, um für Wasbüttel ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

Des Weiteren werden durch die planbezogenen Ersatzmaßnahmen neue wertvolle Lebensräume für Arten des Waldes und der Übergangsbereiche geschaffen, sodass nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen ist.

Die angetroffenen Fledermäuse nutzen bevorzugt die strukturnahen Bereiche des Untersuchungsgebietes. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes wird von keinem

essentiellen Teillebensraum für Fledermäuse ausgegangen. Alle heimischen Fledermausarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt. Hinsichtlich des Verlustes von Nahrungsflächen ist davon auszugehen, dass in den angrenzenden Elementen der Offenlandschaften und Ökotope ausreichend Flächen vorhanden sind, auf die ausgewichen werden kann.

Bei der Entfernung der Einzelgehölze im Plangebiet ist auf Besiedlung durch Fledermäuse zu kontrollieren. Werden im Zuge dessen Quartiere festgestellt, sind diese gesondert durch geeignete Nisthilfen im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

In dem ergänzenden Gutachten zur ökologischen Bedeutung der Waldränder für den Naturhaushalt hat sich insbesondere für die südexponierten Waldränder nördlich des Plangebietes ergeben, dass dieser eine Bedeutung für Insekten und Reptilien aufweist. Durch die getroffenen Maßnahmen (Mindestabstand, Ausbildung von Vorwaldbereichen) sowie unter Berücksichtigung der externen Aufwertungsmaßnahmen ist im Ergebnis nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Im Ergebnis werden durch die Planung Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften durch bauliche Anlagen hervorgerufen, diese sind jedoch überwiegend nicht erheblicher Natur. Der Verlust des vermuteten Brutreviers des Baumpiepers stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar, es wurde dementsprechend ein besonderer Schutzbedarf festgestellt, dem durch zielgerichtete Maßnahmen des separaten Ausgleichs auf der planexternen Kompensationsfläche nachgekommen wird.

Die Beeinträchtigungen des Waldes und seiner Funktionen sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu den Abständen, der Waldumwandlung unter Erhalt der Gehölzflächen, erstmaliger Übergangsbereiche, der Ausgleichsmaßnahmen und naturnaher Bewirtschaftung nicht erheblicher Natur. Nach Angaben der zuständigen Behörden ist für die Wald- und Gehölzflächen von einer Verbesserung der ökologischen Funktionen auszugehen.

Des Weiteren wurden relevante Stellungnahmen zu den bauplanungsrechtlichen Gesetzesvorgaben, zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Ver- und Entsorgung, zum Ortsbild, zum vorbeugenden Brandschutz, zur Raumordnung, zum Bodenschutz, zur Umsetzung des Baugebietes, zum Park- und Stellplatzorganisation sowie zu nachbarrechtlichen Belangen vorgebracht. Die Anregungen haben durch die Überarbeitung der Festsetzungen Eingang in die Planung gefunden oder wurden gem. § 1 (7) BauGB abgewogen. Die vorgebrachten Hinweise wurden zumeist in die Begründung aufgenommen oder ebenfalls abgewogen. Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist der Begründung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan wurde am 25.09.2017 erneut zur Satzung beschlossen und mit Bekanntmachung vom 30.10.2017 rechtskräftig, nachdem das OVG Lüneburg den Plan aufgrund von Mängeln außer Vollzug gesetzt hat. Die Gemeinde war der Auffassung, die bemängelten Abwägungsinhalte zur Unterschreitung des Mindestabstandes der Wohnbebauung zum Waldrand ausreichend ausgebessert zu haben. Der Bebauungsplan wurde allerdings vom OVG mit Beschluss von 08.05.2018 erneut außer Vollzug gesetzt, da die Abstände zum Wald auch unter den zusätzlich getroffenen Maßnahmen nicht ausreichten. Daher hat sich die Gemeinde entschieden, das Bebauungsplanverfahren wieder zu öffnen und größere Abstände zu den Waldrändern herzustellen und für die zentrale Waldparzelle eine Entwidmung durchzuführen. Mit dem neuen Entwurf wurde eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt.

Der Rat der Gemeinde Wasbüttel hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach erfolgter Abwägung in seiner Sitzung am 17.02.2020 zur Satzung beschlossen.

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

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

---

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Straßen und Wege wird durch die Samtgemeinde Isenbüttel vorgenommen.

Die Anlage und Unterhaltung der Übergangsbereiche und Maßnahmenfläche erfolgt auf privaten Grünflächen die sich ebenso wie die Flächen für den Wald nach der Plannumsetzung im Eigentum der Gemeinde befinden werden.

## **10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die Schmutzwasserentsorgung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage eingeführt. Die Abwässer werden der Kläranlage von Isenbüttel zugeführt. Das Oberflächenwasser, das nicht auf den privaten Baugrundstücken versickert, wird in einem Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und sukzessive dem Naturhaushalt wieder zur Verfügung gestellt.

Der Ausbau der Straße wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Besondere Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich.

## **11.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründungen haben mit den zugehörigen Beiplänen und der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.06.2016 bis 29.07.2016 sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut vom 05.08.2019 bis zum 09.09.2019 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 17.02.2020 durch den Rat der Gemeinde Wasbüttel unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wasbüttel, den 17.02.2020

gez. Hartmut Jonas  
(Bürgermeister)

Siegel

Anlagen 1 - 3:

Externe Ausgleichsflächen

Stellungnahme der unteren Wald- und Naturschutzbehörde

Bebauungsplan  
**Am Heidkamp**

zugl. 4. Änderung des Bebauungsplans  
"Baumkamp-Nord" mit örtlicher Bauvorschrift



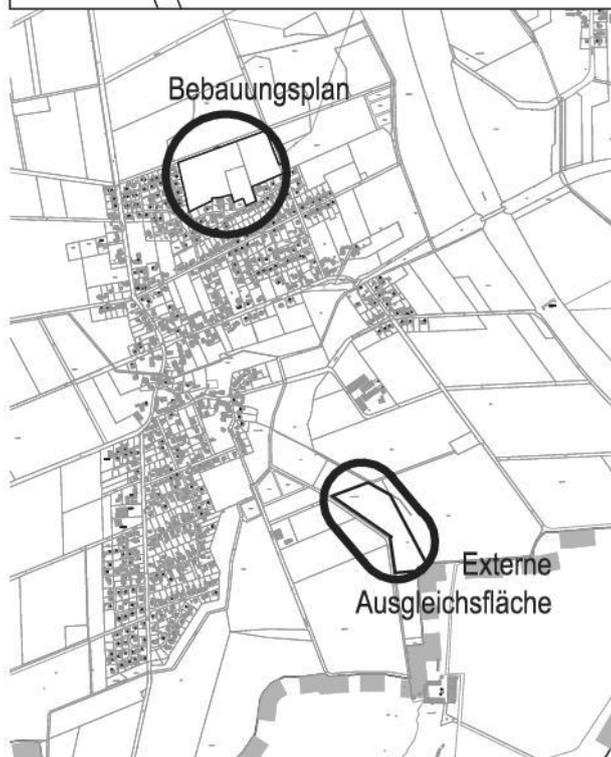
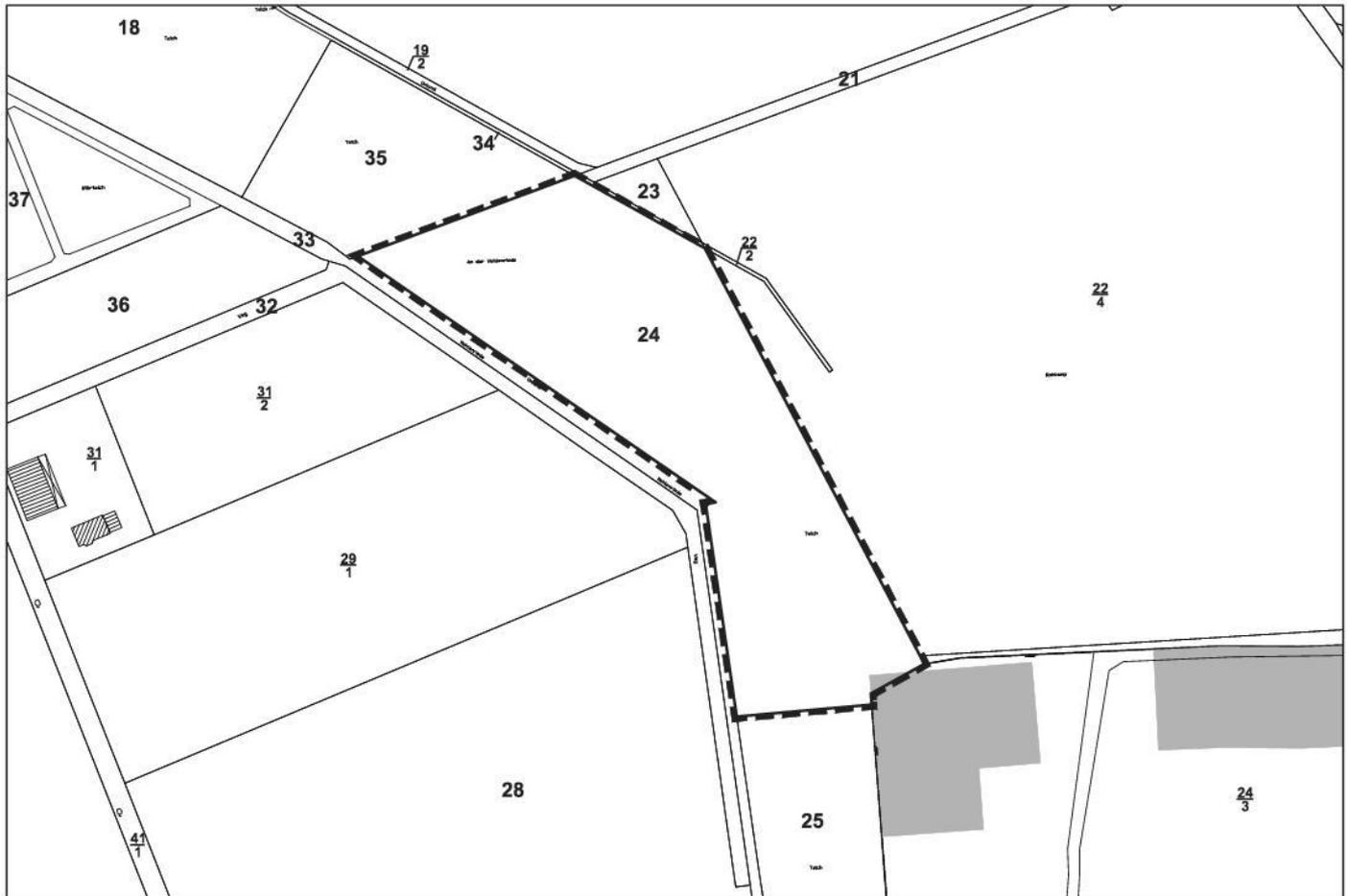
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© (2011) LGLN

**Externe Ausgleichsfläche - Anlage 1 zur Begründung**



1. Innerhalb des gemeindeeigenen Flurstücks 24 der Flur 6, Gemarkung Wasbüttel wird ein Brachestreifen von 5 Meter mal 100 Meter angelegt sowie in räumlicher Nähe 5 standortgerechte, einheimische Einzelbäume gepflanzt. Die Pflege des Brachestreifens wird durch eine einjährige, umschichtige Mahd oder Abschlägeln sichergestellt.
2. Gemäß § 9 (1a) und § 135a Abs. 2 BauGB wird die beschriebene Maßnahme dem Bebauungsplan "Am Heidkamp" mit ÖBV, zugl. 4. Änderung "Baumkamp-Nord" mit ÖBV als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a (3) BauGB zugeordnet.

Bebauungsplan  
**Am Heidkamp**

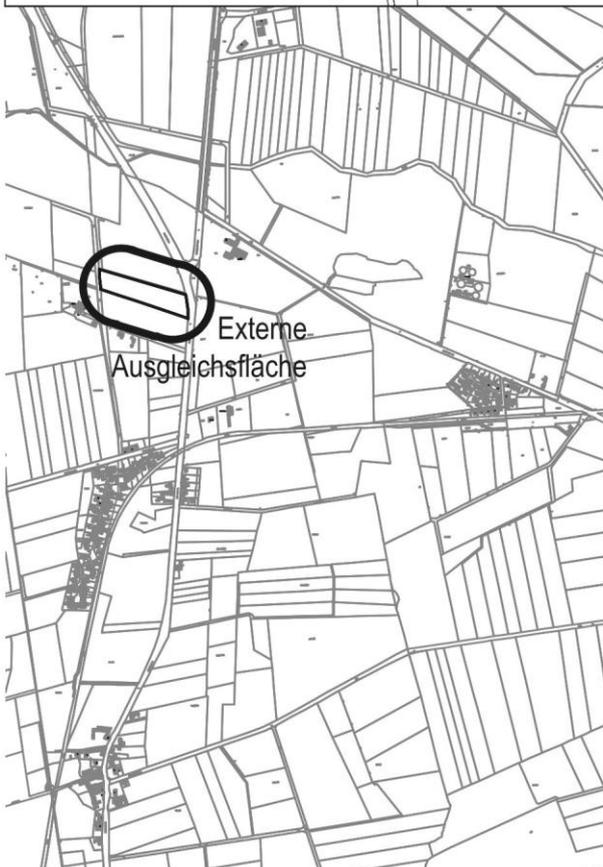
zugl. 4. Änderung des Bebauungsplans  
"Baumkamp-Nord" mit örtlicher Bauvorschrift

**Externe Ausgleichsfläche - Anlage 2 zur Begründung**

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011)



1. Auf dem Flurstück 35/ 3 der Flur 1, Gemarkung Ausbüttel wird der bestehende Laub-Mischwald um ca. 15.560 m<sup>2</sup> durch eine Erstaufforstung mit standortheimischen Bäumen ergänzt. Dies stellt zum einen den erforderlichen Ausgleich für das im Rahmen des Bebauungsplans "Am Heidkamp", zugl. 4. Änderung "Baumkamp-Nord" mit ÖBV durchgeführte Waldumwandlungsverfahren dar. Zum anderen wird unter Bezugnahme auf den Ausgangszustand Acker (Wertstufe 1) der naturschutzfachliche Wert der Fläche um 2,5 Werteinheiten auf Wertstufe 3,5 (Laub-Mischwald) gesteigert. Insgesamt beträgt die auf Quadratmeter bezogene Aufwertung der Fläche somit 38.900 Werteinheiten.
2. Gemäß § 9 (1a) und § 135a Abs. 2 BauGB wird die beschriebene Maßnahme im Umfang von 5.200 Werteinheiten dem Bebauungsplan "Am Heidkamp" mit ÖBV, zugl. 4. Änderung "Baumkamp-Nord" mit ÖBV als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a (3) BauGB zugeordnet. Die verbliebenen 33.700 Werteinheiten verbleiben zur Zuordnungen für andere Maßnahmen.

<b>Stellungnahme</b>	<i>Fachbereich</i>	9 - Umwelt
	<i>Abteilung</i>	9.1 - Natur- und Landschaftsschutz, Landeswaldgesetz/Herr Hölter/Tel.: 05371 82-682
	<i>Datum</i>	22.Oktober 2019
	<i>Aktenzeichen</i>	66-3295-15

Gemeinde Wasbüttel: B-Plan „Am Heidkamp“

Aus Sicht der Wald- und Naturschutzbehörde wird Bezug auf die ausführliche Stellungnahme vom 30.08.2017 genommen. Dabei wird besonders die ökologische Bedeutung der betroffenen Waldflächen hervorgehoben. Die Gemeinde hat im B-Plan, die von der Wald- und Naturschutzbehörde skizzierten Vorgaben durch zahlreiche Maßnahmen umgesetzt.

Der Ausgleichfaktor 2,7 für die walddrechtliche Umwandlung der Fläche ist aus Sicht der Waldbehörde ausreichend. Er muss nach den Vorgaben des Waldgesetzes aber noch gutachterlich belegt werden. Dies ergibt sich aus den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG.

Bei der Ersatzaufforstung in der Gemarkung Ausbüttel wird davon ausgegangen, dass der Laubmischwald mit heimischen und standortgerechten Gehölzen erfolgt. Die Baumartenzusammensetzung ist noch zu ergänzen.

Da die meisten Waldfunktionen innerhalb der öffentlichen Grünfläche durch entsprechende Festsetzungen auf zukünftig erhalten bleiben und der ökologische Wert des alten Baumbestandes dauerhaft gesichert wird, wird seitens der Wald- und Naturschutzbehörde das Einvernehmen für die Planung erteilt.

Im Auftrage

Hölter