

ZWEITSCHRIFT

URSCHRIFT DER BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Neue Wiese“ mit ÖBV der Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Wasbüttel ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Isenbüttel. Nach den Darstellungen des **Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 1994** ist die Samtgemeinde Isenbüttel und damit auch die Gemeinde Wasbüttel dem **Ordnungsraum Braunschweig** zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten. Diese Vorgaben aus dem **LROP** wurden als verbindliche Festlegungen in das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig** übernommen (**D 1.4 03**). Besondere Entwicklungsaufgaben hat die Gemeinde Wasbüttel durch das **RROP** nicht erhalten.

Die Ortslage der Gemeinde Wasbüttel ist umgeben von einem **Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02)**. Nördlich und südlich der Ortslage ist ein **Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (D 2.1 11)**, südlich auch ein **Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft (D 3.3 07)** im **RROP** dargestellt, das zum Teil auch als **Vorranggebiet für Natur und Landschaft (D 2.2 11)** überlagert wird.

Für einen Teil der Ortslage ist im **RROP** ein **Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (D 3.9.1 08)** enthalten. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wedelheine. Entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung zugunsten der Wassergewinnung des Wasserverbandes Gifhorn liegt er in der Trinkwasserschutzzone III. Im Westen grenzt der Planbereich an die Trinkwasserschutzzone II. Die Wasserschutzgebietsverordnung wurde im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Braunschweig vom 17.04.2001 veröffentlicht. Sie ist am 02.05.2001 in Kraft getreten. Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten. Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) zu berücksichtigen.

Südöstlich der Ortslage verläuft eine **Gas-Rohrfernleitung (D 3.5 06)**.

Südlich des Planbereiches, südlich der Horenriede ist das Landschaftsgebiet „Martinsbüttel“ durch Verordnung festgelegt.

Im Nordosten der Ortslage von Wasbüttel verläuft der **Elbe-Seitenkanal**, der bei E-desbüttel in den **Mittellandkanal** einmündet. Beide Wasserstraßen sind im **RROP**

als **schiffbarer Kanal (D 3.6.4 01)** mit einer Tragfähigkeit von 2.000 t dargestellt. Sie sind beide als bedeutsame europäische Binnenwasserstraßen zu bezeichnen.

Besondere Entwicklungsaufgaben wurden der Gemeinde durch das **RROP** nicht übertragen. Somit kann die Gemeinde Wasbüttel nur auf der Grundlage des Baugesetzbuches im Rahmen der Eigenentwicklung durch planerische Schritte ausreichend Bauland zur Verfügung stellen.

Das **RROP** des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist am **01.09.1996** in Kraft getreten.

*Nach den landesplanerischen Zielvorgaben müssen in Gebieten und an den Standorten mit der Festlegung **Vorranggebiete** und **Vorrangstandorte** alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für die räumliche Entwicklung in der näheren Umgebung (LROP 1994, Teil I, B 8 02, siehe Anhang zum RROP).*

***Vorsorgegebiete** haben im Vergleich zu **Vorranggebieten** und **Vorrangstandorten** eine abgeschwächte Bindungswirkung. Der Vorsorgeaspekt steht mehr im Vordergrund als der Sicherheitsaspekt. Diese Gebiete sind ein Instrument der Bestand- und Funktionssicherung aber auch der Vorsorgeplanung für künftige Entwicklungen. Andere Planungen und Maßnahmen müssen hierauf so abgestimmt werden, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung möglichst vermieden wird. Dies hat nicht den grundsätzlichen Ausschluß entgegenstehender Nutzungen zur Folge. Die Vorsorgegebietsausweisung hat jedoch in der Abwägung gegenüber konkurrierenden Raumsprüchen in dem Gebiet einen hohen Stellenwert.*

Alle Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung eine hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich (LROP 1994, Teil I, B 9 02).

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan werden weder **Vorranggebiete** bzw. **–standorte** noch **Vorsorgegebiete** in ihrer Funktion beeinträchtigt.

Die Gemeinde Wasbüttel ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere auch Grünlandnutzung, kleinere und mittelständische Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Eine große Anzahl der Bevölkerung findet ihren Arbeitsplatz im nahegelegenen Volkswagenwerk in Wolfsburg. Darüber hinaus sind als Arbeitsplätze die Stadt Gifhorn und teilweise auch die Stadt Braunschweig anzusehen. Wasbüttel ist über die K 64 und K 67 sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Autobahnanschluß besteht in Wolfsburg an die A 39.

Die Gemeinde Wasbüttel hat z.Z. ca. 1.880 Einwohner.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel (Stand der 17. Änderung) sind für den in Rede stehenden Bereich westlich der Schulstraße, südlich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 7 „Fahrenkamp-Süd“ mit ÖBV „Wohnbauflächen“ (§ 1 Abs. 1 Nr. BauNVO) dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Isenbüttel entwickelt. Damit hält die Gemeinde das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ein.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Nach landesplanerischen Zielvorgaben hat die Gemeinde Wasbüttel keine besonderen Entwicklungsaufgaben wahrzunehmen. Vielmehr hat sie nach gesetzlichen Vorgaben die Aufgabe, durch bauleitplanerische Schritte die Schaffung von ausreichend Wohnraum zu ermöglichen. Die Gemeinde kommt somit ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) nach, für die Eigenentwicklung der Bevölkerung in ausreichendem Maße Bauland durch planungsrechtliche Schritte verfügbar zu machen und Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

Darüber hinaus sorgt die Gemeinde durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dafür, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gedeckt und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht wird. Die Gemeinde Wasbüttel ist ferner der Auffassung, dass durch Ausweisung weiterer Baulandflächen der Druck der baulandsuchenden Bevölkerung gemildert und damit auch eine preisdämpfende Wirkung auf die immer noch ansteigenden Baulandpreise erreicht wird. In diesem Zusammenhang muss angemerkt werden, dass in der Gemeinde Wasbüttel kaum noch freie Bauflächen zur Verfügung stehen, die sofort bebaubar sind. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass dieser Bebauungsplan dazu dient, den erforderlichen Wohnbedarf im Rahmen der Eigenentwicklung abzudecken.

Durch den Bebauungsplan sollen ca. 22 neue Baugrundstücke geschaffen werden.

1.3 Planinhalt/Begründung (WA - § 4 BauNVO)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel sind für den in Rede stehenden Plangeltungsbereich westlich der Schulstraße „Wohnbauflächen“ (W - § 1 Abs. 1 Nr. 1. BauNVO) und daran anschließend bis zur Horenriede „Flächen für die Landwirtschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) dargestellt. Daher werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 4 - BauNVO) ausgewiesen. Das wird damit begründet, dass durch die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan einzuhalten ist (§ 8 Abs. 2 BauGB). Die Gemeinde ist der Auffassung, dass für das Wohnen im ländlichen Bereich an dieser Stelle der Gemeinde Wasbüttel das „Allgemeine Wohngebiet“ die geeignete Nutzungsart ist. Dabei nutzt die Gemeinde die Gliederungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung und schließt einzelne „allge-

mein zulässige Nutzungen“ aus. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die ausgeschlossenen Nutzungen nicht mit den planerischen Zielvorstellungen an dieser Stelle der Ortslage vereinbar sind. Der Gebietscharakter des „allgemeinem Wohngebietes“ bleibt durch diese Gliederung aber gewahrt. Als Bauweise wird das eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhaus in offener Bauweise vorgesehen. Das wird damit begründet, dass das frei stehende Einzelhaus für die Ortslage der Gemeinde Wasbüttel landschaftscharakteristisch ist. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern wird damit begründet, dass auch im ländlichen Bereich bei der Errichtung dieser Gebäudeart energiesparend und auch baugrundsparend gebaut werden kann. Dieses will die Gemeinde auch ermöglichen. Ferner wird im Bebauungsplan geregelt, dass je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte 1 Wohnung zulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Begründet das wird damit, dass keine zu große Verdichtung der Wohnbebauung auf den einzelnen Grundstücken stattfinden soll. Bei einer größeren Verdichtung auf den Grundstücken wären dann auch die notwendigen Stellplätze in erhöhter Anzahl auf den Baugrundstücken nachzuweisen und auch herzustellen. Dies würde sich durch eine erhöhte Versiegelung insgesamt negativ auf das Baugebiet auswirken. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 wird damit begründet, daß keine zu große Versiegelung der Baugrundstücke unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden erfolgen soll (§ 1a Abs. 1 BauGB). Um dieses Planungsziel der Gemeinde noch zu unterstreichen, wird festgesetzt, dass die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der im Bebauungsplan zulässigen GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen nicht zulässig ist. Ausgenommen davon werden nur die erforderlichen Zufahrten.

Die Fläche, die zwischen dem WA-Gebiet und der Horenriede liegt, wird für den erforderlichen Ausgleich als Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Da das innerhalb des öffentlichen Bereiches anfallende Niederschlagswasser nicht direkt der Vorflut zugeleitet werden soll, wird innerhalb dieses Bereiches auch eine Fläche für die Abwasserbeseitigung zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

Die zulässige Höhenlage für den Erdgeschossfußboden, die Traufhöhe und die Firsthöhe sind im Bebauungsplan geregelt. Diese Merkmale sind für die städtebauliche Gestaltung von wesentlichem Einfluß.

Durch die Anordnung der Baugrenzen auf den Baugrundstücken werden großzügig überbaubare Flächen festgesetzt. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass auch für Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO und Garagen sowie Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO ausreichend Platz innerhalb der überbaubaren Flächen vorhanden ist. Daher wird eine Regelung dahin gehend im Bebauungsplan getroffen, dass diese baulichen Anlagen auch nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Davon ausgenommen werden lediglich Grundstückseinfriedungen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Mindestbauplatzgrößen werden damit begründet, dass hier keine zu klein geschnittenen Grundstücke entstehen sollen, die sich negativ auf das Baugebiet und die Ortslage auswirken könnten.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung auch realisiert werden kann.

Mit den von der Gemeinde vorgesehenen Festsetzungsregelungen ist gewährleistet, dass ein Baugebiet entsteht, das durch eine ruhige Lage gekennzeichnet ist und die angrenzende bereits vorhandene Bebauung durch das neue Baugebiet nicht beeinträchtigt wird.

- Verkehrsflächen

Die Anbindung des neu geplanten Baugebietes an das gemeindliche Verkehrsnetz erfolgt über die im Osten vorhandene „Schulstraße“. Das Baugebiet wird durch einen „inneren Ring“ erschlossen. Da es sich bei der Erschließung der künftigen Wohnbebauung um reine Anliegerstraßen handelt, wird innerhalb des neuen Baugebietes die öffentliche Erschließungseinrichtung mit einer Breite von 6,50 m für die Straßentrasse als ausreichend angesehen. Sie werden als gemischte Verkehrsflächen ausgewiesen. Das heißt, daß eine Trennung der einzelnen Verkehrsarten nicht stattfindet. Vielmehr wird in einer Ebene der Verkehr für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge abgewickelt. Es wird empfohlen, den gesamten Bereich dieses Neubaugebietes bei der technischen Ausführung der Erschließungseinrichtungen als verkehrsberuhigte Maßnahme herzustellen. Um eine fußläufige Verbindung zwischen dem neuen Baugebiet und dem im Norden vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg zu ermöglichen, wird im nordwestlichen Planbereich ein Fußweg in einer Breite von 2,50 m ausgewiesen. Um das Regenrückhaltebecken und die Ausgleichsfläche ordnungsgemäßen bewirtschaften zu können, erfolgt eine Anbindung dieser Flächen an die Erschließungsstraße im Südwesten des Gebietes. Durch die Wahl der Trassenbreiten und der Verkehrsführung der öffentlichen Erschließungseinrichtungen ist sichergestellt, dass hier auch die Möglichkeit der Verbesserung des Wohnumfeldes im öffentlichen Verkehrsraum stattfinden kann, so dass auch von dieser Seite sicher ist, dass ein Baugebiet entsteht, das ein ruhiges Wohnen in ansprechender Umgebung ermöglicht. Die Gemeinde ist jedenfalls der Auffassung, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen eine positive Auswirkung für das gesamte Wohnumfeld erreicht wird. Alle neu geplanten Baugrundstücke können über die bestehenden bzw. neu geplanten Erschließungseinrichtungen in das gemeindliche Straßennetz eingebunden werden.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden keine zusätzlichen Stellplatzflächen vorgesehen. Da dieses Baugebiet eine relativ ruhige Lage mit reinen Anliegerstraßen erhält, kann der öffentliche, ruhende Verkehr (z.B. Taxifahrer, Ärzte und dergl.) auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgewickelt werden. Dies ist ohnehin nur für kurzfristiges Parken erforderlich. Die Bauherren haben die nach der NBauO notwendigen Stellplätze auf ihren Grundstücken nachzuweisen.

Die Trassenbreiten bzw. die Radien aller Erschließungseinrichtungen sind so ausgelegt, dass das Baugebiet ordnungsgemäß an das gemeindliche Verkehrsnetz angeschlossen werden kann. Das Befahren für Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge ist jederzeit möglich.

Für die neu ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt die Widmung mit der Verkehrsübergabe gem. § 6 NStrG. Gleichzeitig werden die Straßengruppen und eventuelle Beschränkungen festgelegt. Der Zeitpunkt der Verkehrsübergabe (einschl. Straßengruppe und Beschränkung) wird öffentlich bekanntgemacht und wird einen Hinweis auf die zu Grunde liegende Anordnung enthalten.

- Berücksichtigung des Nieders. Spielplatzgesetzes

Nach den Bestimmungen des Nieders. Gesetzes über Spielplätze (§ 2 Abs. 2 NSpPG) ist es erforderlich, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Spielplatz ausgewiesen werden muss. Gem. § 5 Abs. 2 des NSpPG kann die für die Genehmigung von Bebauungsplänen zuständige Verwaltungsbehörde unter den hier genannten Voraussetzungen auf die Ausweisung eines Spielplatzes verzichten. Die Gemeinde wird daher bei der Bezirksregierung Braunschweig einen entsprechenden Antrag vorlegen, da sie der Auffassung ist, dass diese Voraussetzungen für diesen Bebauungsplan erfüllt werden. Von der Ausweisung eines Spielplatzes wird daher abgesehen.

- Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen. Nach Entleerung der Müllbehälter sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer der Grundstücke, deren Grundstücke nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert anfahren können.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist eine Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Trinkwasser, elektrische Energie und Erdgas sowie den Anlagen der Telekom vorgesehen und auch möglich.

Die häuslichen Abwässer werden in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, der zentralen Kläranlage des Wasserverbandes Gifhorn zugeführt und dort gereinigt. Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser kann nicht zur Versickerung gebracht werden, da die anstehenden Bodenverhältnisse dies nicht zulassen. Das Niederschlagswasser wird über eine öffentliche Kanalisation mit dem nachgeschalteten Regenrückhaltebecken der vorhandenen Vorflut (Horenriede) zugeführt. Soweit das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht für Gartenzwecke verwendet wird, ist es über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen.

- Brandschutz

Die in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Trinkwasserleitungen werden in einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Für den vorbeugenden Brandschutz ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, dass in einer maximalen Entfernung von 70 m zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Wasserverband Gifhorn, der Gemeindebrandmeister sowie der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

- Grünflächen

Der gesamte Bereich des Plangebietes wurde bisher intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Von daher sind keine Gehölze innerhalb der Fläche vorhanden. Die im Bereich der Schulstraße und des Wirtschaftsweges im Norden vorhandenen

Gehölze wurden eingemessen und werden, soweit sie im Plangeltungsbereich liegen, entsprechend festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

- Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Außerdem ist der Gemeinde nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können.

- Immissionsschutz

Im Plangeltungsbereich sowie in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Betriebe oder Anlagen, die eine über das zulässige Maß hinausgehende Beeinträchtigung des geplanten „Allgemeinen Wohngebietes“ erwarten lassen.

- Kreisarchäologie

Nach dem Wissen der Gemeinde sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2. Umweltbericht

- Beschreibung der Festsetzungen

Das Plangebiet ist die Baulandreserve der Gemeinde im Südosten der Ortslage für eine wohnbauliche Nutzung, die auch entsprechend im wirksamen Flächennutzungsplan seit längerer Zeit dargestellt ist. Vorgesehene Bauformen sind freistehende Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung westlich der Schulstraße (WA mit einer GRZ von 0,35).

Die äußere Erschließung erfolgt durch Anbindung an die vorhandene „Schulstraße“. Die gesamte Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,38 ha. Davon wiederum sind Flächenanteile von ca. 1,73 ha für Überbauung, ca. 0,21 ha für die Verkehrsflächen und ca. 0,44 ha für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Durch diese Elemente werden im Rahmen des Baus, ihrer Anlage und ihrer Nutzung verschiedene Wirkungen erzeugt, die wiederum Auswirkungen auf die nachfolgend aufgezeigten Schutzgüter und deren jeweiligen Ausprägungen haben.

Umweltbericht	
Schutzgut	Ausprägung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ➤ kleine Wohnsiedlungsbereiche im Umfeld, kleiner Siedlungsansatz innerhalb des Vorhabengebietes ➤ großflächige Landschaftliche Nutzung
Pflanze	<ul style="list-style-type: none"> ➤ monotone Pflanzenwelt, eutropher Standorte ohne Besonderheiten ➤ Flattergras Buchenwald (Milio-Fagetum) und Perigras-Buchenwald (Melico-Fagetum); auf den Gleyböden entlang der Gräben und Bäche Geißblatt-Eichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum periclymenetosum) und Eichen-Buchenwald (Fago-Quercetum) im Wechsel als potentielle natürliche Vegetation; ➤ Biotopstruktur geprägt durch hohen Anteil intensiv genutzter Ackerflächen, schmale Säume sowie wertvolle Baumstrukturen in Gärten und Obstgärten
Tier	<ul style="list-style-type: none"> ➤ eingeschränktes Artenspektrum mit Allerweltsarten ➤ relativ gleichförmige und geringwertige Habitatstrukturen.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Podsol-Braunerde auf Sand weiter südlich Gley auf lehmigem Sand ➤ Versickerung von Niederschlagswasser möglich ➤ Altlasten nicht bekannt
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Grundwasserleiter mit guter bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit und im Bereich der pleistozänen Sedimente Grundwasserleiter mit geringer Mächtigkeit und mäßiger Porendurchlässigkeit ➤ Flurabstand ca. bis 2 m ➤ Geringe Grundwasserneubildungsrate
Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kein Oberflächenwasser vorhanden
Klima	<ul style="list-style-type: none"> ➤ kühle Sommer und relativ milde Winter sowie hauptsächlich maritime Luftströmungen aus Südwest und West als Folge zyklonaler Westwetterlage ➤ durch Ortsrandlage sind geringfügige Änderungen der Freilandverhältnisse möglich ➤ Funktion des Freiraums als Frischluftschneise und Kaltluftentstehungsgebiet
Luft	<ul style="list-style-type: none"> ➤ relativ günstige Immissionsituation
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Durch Topografie und Nutzung, Wechsel von Wald, Acker und einzelnen gliedernden Landschaftselementen ist weiter Blick in die Landschaft möglich ➤ Landschaftsbezogene Erholung ortsnah möglich
Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none"> ➤ nicht existent
Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ➤ in Form von Gebäuden und Nutzungen nicht vorhanden
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ in vielfältiger Form vorhanden ➤ Vorbelastungen durch Landwirtschaft

- Vermeidbare und nicht vermeidbare Auswirkungen

Eine Reihe der vorgenannten schutzgutbezogenen Auswirkungen lassen sich nicht vermeiden. Durch die Festsetzung der GRZ von 0,35 wird die Beeinträchtigungen für den genannten Naturhaushalt aus quantitativer Sicht vermindert werden, so vor allem für die bodenökologischen, wasserhaushaltlichen und bioökologischen Funktionen. Außerdem wird die sonst allgemein zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die hier benannten Anlagen die Versiegelung auf ein für den Naturhaushalt verträgliches Maß reduziert. Innerhalb des Gebietes kann durch entsprechende im Bereich der Ausgleichsflächen vorgesehene Maßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden. Die Ausweisung externer Ausgleichsflächen wird somit nicht erforderlich.

Ein Verlust des Erholungsraumes ist so minimal, dass ein Ausgleich durch die Eingrünung auf den Ausgleichsflächen als gliedernde und belebende Elemente hergestellt wird. Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche und die damit verbundenen wirtschaftlichen Einbußen werden im Rahmen des Verkaufs von Bauland finanziell kompensiert. Bestimmte Beeinträchtigungen, so z. B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauzeit, lassen sich nicht ver-

meiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur die direkt an das Vorhaben angrenzende baulich genutzten Grundstücke betreffen. Auch sind insbesondere Beeinträchtigungen der abiotischen Funktion der Schutzgüter und der Verlust von Freiraum nicht oder nur teilweise zu vermindern; dazu gehören insbesondere die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Gebietes und auf das Lokalklima. Insgesamt sind im Rahmen der Verwirklichung des Planes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die angesichts des Planungszieles hätten vermieden oder vermindert werden können.

Bereits im Vorfeld der Planung, nämlich bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde, sind Alternativstandorte untersucht worden. Dabei hat sich der vorgesehene Standort als vorzugswürdig erwiesen. Das Gebiet hat eine hohe städtebauliche Bedeutung für wohnbauliche Nutzung, eine besondere Lagegunst im Verkehrswesen und ein vergleichsweise geringes Konfliktpotential. Mit der Fortentwicklung der Gesamtkonzeption sind in verschiedenen Planungsphasen alternative Konzepte im Hinblick auf eine Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entwickelt worden. So wurde die Grundflächenzahl auf einen angemessenen Wert festgesetzt und ihre Überschreitung ausgeschlossen.

3. Landschaftsplanerische Studie zum Bauleitplanverfahren

Beschreibung des Vorhabens

- Vorbemerkungen

Die Gemeinde Wasbüttel beabsichtigt im Südosten der Ortslage Bauland auszuweisen.

- Fachplanungen

Als übergeordnete Fachplanung für die Eingriffsregelung gilt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1994).

- Lage

Die Gemeinde Wasbüttel liegt im Landkreis Gifhorn, ca. 2 km südlich der Gemeinde Isenbüttel.

Sie wird der Landschaftseinheit „Papenteicher Moränenlandschaft“ zugeordnet.

Die ca. 2,40 ha große Fläche befindet sich im Südosten des Ortes Wasbüttel; südlich und westlich angrenzend an neuere Wohnbebauung. Im Süden schließt unmittelbar an die Planfläche das Landschaftsschutzgebiet an, im Osten befindet sich zwischen der Schutzfläche und dem Plangebiet noch eine bewirtschaftete Ackerfläche. Die südliche Grenze bildet ein Entwässerungsgraben, der zum Zeitpunkt der Kartierung kein Wasser führt, aber bewirtschaftet wird.

Entlang der Schulstraße stehen als Baumreihe Bergahorn, Stieleiche mit einem Stammumfang von ca. 12 cm und eine alte Stieleiche in Höhe der neu geplanten Straße. Die Vegetation entlang dieses Pflanzstreifens ist einer Ruderalflur trocken-warmer Standorte zuzuordnen.

- Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum umfaßt im wesentlichen die direkt betroffene Fläche, da die Beeinträchtigungen lokal begrenzt sind.

Bei der Darstellung des Klimas, des Grundwassers und des Landschaftsbildes soll die nähere Umgebung mit in Betracht gezogen werden; auch in Hinsicht auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet.

- Bestandeserfassung und -bewertung

Die Bestandesbeschreibung stellt den Ist-Zustand der Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung) vor dem Eingriff dar.

Die Erfassung der Biotoptypen (Arten- und Lebensgemeinschaften) erfolgt nach den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ), hier nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von Drachenfels, 1994.

Für die Bewertung der Biotoptypen gilt eine 3-stufige Werteskala (Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad).

Wertstufe 1 = von besonderer Bedeutung,
Wertstufe 2 = von allgemeiner Bedeutung,
Wertstufe 3 = von geringer Bedeutung.

Die Biotopfunktion wird nach den Kriterien:

- Standortverhältnisse,
 - Nutzungsart,
 - Regenerationszeit
- eingeschätzt.

Biotopfunktion

Flora

Kartiert wurde Ende August 2001 durch zweimaligen Flächenbegang.
Im wesentlichen ist ein Biotoptyp anzutreffen.

Sandacker (AS)/basenarmer Lehacker (AL) mit tendenziellem Übergang zur Ruderalflur trockenwarmer Standorte (URT)

Zum Zeitpunkt der Kartierung war die Fläche unbearbeitet und ist als 1-jährige Ackerbrache einzustufen. Flächendeckend sind Rückstände der ehemaligen ackerbaulichen Nutzung (Roggen) zu erkennen.

Vorrangig wird die Fläche jedoch von Arten bestimmt, die sowohl charakteristisch für lehmige Sande des Sandackers als auch des basenarmen Lehackers sind, dazu zählen:

Acker-Kratzdistel – *Cirsium arvense*,
Echte Kamille – *Chamomilla recutita*,
Hühnerhirse – *Echinochloa crus-galli*,
Gemeiner Windhalm – *Apera spica venti*,
Ampfer-Knöterich – *Polygonum lapathifolium*,
Weißer Gänsefuß – *Chenopodium album*,
Acker-Hellerkraut – *Thlaspi arvense*,

Kahles Ferkelkraut – Hypochoeris glabra.

Einige anzutreffende Arten kennzeichnen bereits den Übergang zu einer Ruderalflur trockenwarmer Standorte, das sind u.a.:

Frühlingskreiskraut – Senecio vernalis,

Garten-Ampfer – Rumex pattenia (nur am Rand zu den vorhandenen Wohnhäusern),

Gemeiner Beifuß – Artemisia vulgaris,

Spitz-Wegerich – Plantago lanceolata,

Breit-Wegerich – Plantago major.

Bei weiterem Brachliegen würden sich voraussichtlich zunächst die Einflüsse ruderaler Arten verstärken, so daß zunehmend Arten der trockenwarmen Ruderalflur dominieren.

Bewertung:

Intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen sind auf den bestehenden Bodenverhältnissen in der genannten Landschaftseinheit vielfach anzutreffen.

Die Geschiebedecksande aus glazifluviatilen Ablagerungen sind basenarm und neigen bei Brachliegen zur Ausbildung einer Ackerbrache mit Auftreten von Ackerwildkräutern, die durch die intensive Bewirtschaftung verdrängt werden und später bei weiterem Brachliegen voraussichtlich den trockenwarmen Ruderalfluren zuzuordnen sind.

Innerhalb eines Jahres kann dieser Biotoptyp auf gleichen Standortverhältnissen wieder ausgebildet werden.

Wertfaktor: 2-3 (von mittlerer-geringer Bedeutung)

Die genauen Flächenangaben sind in Tabelle 1 zusammengefaßt.

Fauna

Trotz des zeitlich relativ kurzen Brachestadiums dient die Ruderalflur/aufgelassene Ackerfläche vielen Kleinstlebewesen als Lebensraum, die wiederum Nahrung für andere Tierarten sind. Zum Zeitpunkt der Kartierung konnte beim Flächenbegang der Grashüpfer (vermutlich Liniertes Grashüpfer – *Stenobothrus lineatus*) beobachtet werden.

Die Biotoptypen (Arten- und Lebensgemeinschaften) sind in Karte 1 dargestellt.

- Geologie und Bodenfunktion

Das Material der Bodenbildung ist pleistozänen Ursprungs und stammt aus glazifluviatilen Ablagerungen. Geologisch ist es der Grundmoräne zuzuordnen. Das Gelände fällt in Richtung Süden zum Landschaftsschutzgebiet gleichmäßig ab.

Als Bodentyp ist ein Braunerde-Podsol auf Sand zu finden. Weiter südlich, jedoch schon außerhalb des Plangebietes, wechselt der Bodentyp zu Gley auf lehmigen Sand. Aufgrund der Charakteristik des bodenbildenden Ausgangsmaterials ist das Bindungsvermögen von Schadstoffen im Bereich des Plangebietes im mittleren Bereich.

Bewertung:

Die gegebenen Standort- und Bodenverhältnisse spiegeln auf engem Raum die typischen Merkmale der Landschaftseinheit wider.

Das Band des o.g. Bodentypes zieht sich bis nördlich von Calberlah und südlich bis hinter Wedelheine.

Durch die anhaltende landwirtschaftliche Nutzung ist der Boden in seinen Grundeigenschaften überprägt.

Wertstufe: 2 (von allgemeiner Bedeutung)

- Wasserhaushaltliche FunktionGrundwasser

Die Grundwasserverhältnisse sind aufgrund des nach Westen abfallenden Geländes zwar prinzipiell nicht einheitlich, jedoch ist ein Grundwasserstand mit Tiefe von > 2 m auf der gesamten Fläche anzunehmen. Aufgrund der mächtigen sandigen Deckschichten der Grundmoräne ist das Gefährdungspotential gegenüber Schadstoffen geringen. Der Übergang zu einem Gley mit deutlich geringerem Grundwasserflurabstand verläuft ungefähr auf der Grenze zwischen Waldrand und dem vorliegenden Acker, berührt das Plangebiet somit nicht und zieht dann westlich an der Plangebietsgrenze vorbei. Um dort die Wasserstände bei auftretendem Regen zu regulieren, sind vor der Waldkante und auf Höhe der Plangebietsgrenze Entwässerungsgräben zu finden.

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit ≥ 100 mm/Jahr im LRP angegeben und somit vergleichsweise gering. Nach den Angaben des LRP's liegt das Gebiet im Bereich eines Grundwasserfördergebietes.

Bewertung:

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung besteht eine beeinträchtigte Grundwassersituation, die jedoch aufgrund der geringen Grundwasserneubildungsrate als gering einzustufen ist. Grundwasserneubildung erhält im Plangebiet jedoch eine herausragende Bedeutung aufgrund der Einstufung als Fördergebiet.

Wertstufe: 2 (von mittlerer Bedeutung)

Oberflächenwasser

Im Plangebiet ist kein Oberflächenwasser vorhanden.

- Klimafunktion

Das Klima ist insgesamt maritim geprägt, kontinentale Einflüsse sind erkennbar. Die Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 650 mm. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur ist mit $8,5^{\circ}\text{C}$ anzunehmen. Die Hauptwindrichtung ist West-Ost. Die z.Zt. unbebaute Fläche ist als Ausgleichsraum anzusehen, indem Luftaustauschprozesse bestehende lufthygienische Belastungen abbauen können. Aufgrund der häufig anstehenden Westwinde besteht derzeit eine ungehinderte Versorgung mit frischen Luftmassen der bebauten Flächen. Die nahe gelegene Waldfläche im LSG als Gebiet der Frischluftentstehung weist eine geringe Vorbelastung auf.

Bewertung:

Die Fläche liegt im unmittelbaren Bereich zwischen derzeit besiedelter Fläche und Freiraum. Dadurch ist ein ungehinderter Eintrag von frischen Luftmassen in den besiedelten Bereich möglich.

Wertstufe: 2 (von Bedeutung)

- Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung

Die angrenzenden Flächen sind einerseits durch die Wohnbebauung mit individueller Gartengestaltung und andererseits weitreichender Ackerflur mit gliedernden Baumstrukturen in westlicher Richtung sowie dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet mit weitreichendem Baumbestand gekennzeichnet. Der Siedlungsrand hat sich durch private Anpflanzungen über die Jahre hinweg entwickelt und ist sowohl in nördlicher als auch östlicher Richtung durch einzelne alte, prägende Stieleichen gekennzeichnet.

Das Gebiet fällt in Richtung Süden leicht ab, so daß man vom nördlichen Rand des Plangebietes einen weiten Blick ins Land hat. Diese Kuppen und langabfallenden Hänge sind für die Landschaftseinheit charakteristisch und stellen Ergebnisse der pleistozänen Prozesse dar; entsprechen also der Eigenart der Landschaft. Raumgliedernde Strukturen, wie Baumreihen und Waldbestände sowie kleinräumiger Wechsel zwischen den Strukturen sind in unmittelbarem Zusammenhang mit der Plangebietsfläche anzutreffen.

Bewertung:

Über die Fläche hinweg ist ein weiter Blick in die typische Moränenlandschaft mit dem Wechsel von Wald, Acker und einzelnen gliedernden Landschaftselementen und dem abfallenden Relief möglich. Eine landschaftsbezogene Erholung ist ortsnah gegeben.

Wertstufe: 1 (von besonderer Bedeutung)

- Naturschutzrechtlicher Schutzstatus

Schutzgebiete nach den §§ 24, 26 und 27 sowie besonders geschützte Biotope nach § 28 a und § 28 b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich die nördliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Martinsbüttel“ (GF 16, LRP Lk. Gifhorn).

- Konfliktanalyse

In der Maßnahmenkarte des LRP des Lk. Gifhorn ist die vorgelagerte Fläche des Landschaftsschutzgebietes (=Plangebietsfläche) mit einem Erhaltungsgebot zur Grünlandnutzung belegt; diese Aussage kann nicht bestätigt werden, da der überwiegende Teil der Plangebietsfläche ackerbaulich genutzt wird/wurde und auch die gegebenen Bodenverhältnisse eine vorrangig Grünlandnutzung weitgehend ausschließen.

- Schutzgutbezogene Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch den Neubau von Wohnhäusern, den dazu notwendigen Verkehrsstrassen sind folgende bau- und anlagebedingten, erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bodenfunktion

Wohnbebauung/Verkehrsstrassen

anlagebedingt

- Veränderung der natürlichen Bodenstruktur und des –gefüges durch Bodenauftrag und -abtrag,
- Bodenversiegelung,
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes

wasserwirtschaftliche Funktion

Wohnbebauung/Verkehrsstrassen

baubedingt

- Abschwemmen und falsche Entsorgung von Schadstoffen, dadurch ev. Schadstoffeintrag in den Boden/das Grundwasser

anlagebedingt

- erhöhter und beschleunigter Oberflächenwasserabfluß und –verdunstung von Niederschlagswasser in den versiegelten Bereichen der Straßen und den Wohnbauflächen, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung
- erhöhter Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Abtragen der Deckschichten

Klimafunktion

Wohnbebauung/Verkehrsstrassen

baubedingt

erhöhter Abgasausstoß durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr während der Bauzeit

betriebsbedingt

- mikroklimatische Veränderungen durch Überplanen von Luftaustauschbahnen
- langfristig Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch Fahrzeugverkehr und Abgabe von warmen Luftmassen
- Behinderung des Abflusses warmer Luftmassen durch Bebauung

Biotopfunktion

Wohnbebauung/Verkehrsstrassen

anlagebedingt

- Beseitigen und Umbau von Ackerfläche/Ruderalflur
- Verringerung der Pufferflächen zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsbild

Wohnbebauung/Verkehrsstrassen

anlagebedingt

- Bebauung prägnanter Landschaftselemente
- Verdecken von Sichtachsen

- Konfliktminderung

Eine Konfliktminderung der zu erwartenden bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen ist nur begrenzt möglich.

Anzustreben ist:

Wasser

- vorsichtiger Umgang mit Schadstoffen während der Bauphase
- weitgehende Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort durch Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß
- Gebot im B-Plan der Verwendung von Rasengittersteinen für Auf- und Zufahrten (Stellplätze von Fahrzeugen sollten vollversiegelt werden - Gefahr der Grundwasserunreinigung)

Luft/Klima

- Anordnen der Baufelder so, daß ein Luftaustausch in West-Ost-Richtung möglich ist
- lockere Eingrünung des Gebietes und Abschirmung vom Straßenraum, gleichzeitig Vermeidung des zusätzlichen Barriereeffektes für das Abfließen von belasteten Luftmassen

Landschaftsbild

- Ortsrandgestaltung durch natürliche Elemente

Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Konflikte

- Biotopfunktion

Langfristig kommt es auf ca. 19.500 qm Fläche (Wohnbaufläche) zum Entzug von Ackerfläche (entspricht der Gesamtplanungsfläche (siehe Punkt 1.3) abzüglich der Ausgleichsfläche).

- Bodenfunktion

Insgesamt werden 5.800 qm versiegelt bzw. mit tragfähigem Unterbau versehen, so daß die jetzt vorhandene Bodenfunktion vollständig und langfristig verloren geht (versiegelte Wohnbaufläche (ergibt sich aus Wohnbaufläche abzüglich der Flächen für Straßen (einschließlich Fußweg) (2.100 qm) und geplante Baumreihe (740 qm) * Grundflächenzahl (0,35).

- Klimafunktion

Durch die Bebauung wird das Abfließen von belasteten Luftmassen und der Austausch von Luftmassen behindert, der klimatische Ausgleichsraum in der Nähe der Ortschaft verringert sich. Dadurch kann es zu einer höheren Schadstoffbelastung im Siedlungsbereich kommen.

- Wasserwirtschaftliche Funktion

Aufgrund der flächigen Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet durch Verdunstung und Abfluß in die Kanalisation verringert, was besonders im Gebiet geringer Grundwasserneubildungsrate bedeutsam ist.

- Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung

Die Vorlagerung der Bebauung vor schon bestehende Wohngebiete verhindert den Blick in die Moränenlandschaft und führt zur zunehmenden Immission von Stäuben und Lärm.

- Gesamtbeurteilung des Eingriffs

Durch das geplante Bauvorhaben werden alle Schutzgüter beeinträchtigt. Die Möglichkeit der Konfliktminderung durch technische bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen ist gering, jedoch gegeben. Grundwasserbereiche werden nicht angeschnitten, das anfallende Niederschlagswasser wird orts- und zeitnah versickert bzw. in einem Regenrückhaltebecken aufgefangen. Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotopfunktion, Boden, Klima, Wasser und Landschaftsbild sind durch landschaftspflegerische Maßnahmen, die räumlich und zeitnah zum Bauvorhaben ausgeführt werden sollen, ausgleichbar bzw. ersetzbar.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

- Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen

Die einzelnen Grundstücke sollten so bebaut werden, daß ein nahezu ungehinderter Luftaustausch durch das Baugebiet zur freien Landschaft möglich ist (**Maßnahme V 1**, nicht in Karte 2 dargestellt).

Auf den Grundstücken sind die Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Verwendung von Rasengittersteinen) (**Maßnahme V 2**, nicht in Karte 2 dargestellt). Stellflächen sind davon nicht betroffen.

Die Berg-Ahorn-Baumreihe entlang der Schulstraße und die einzelne Stieleiche sind zu erhalten und bei den Baumaßnahmen zu schonen (**Maßnahme V 3**).

- Ausgleichsmaßnahmen

Unter den Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend alle Möglichkeiten benannt, die auf der direkten Planfläche (bzw. der Planfläche zugeordneten Ausgleichsfläche) umzusetzen sind.

1. Landschaftsbild/Klimafunktion

Maßnahmen auf der ehemaligen Ackerfläche

Das Plangebiet ist an der westlichen Grenze mit einer lockeren Birken-Baumreihe (*Betula pendula*) einzugrünen (ca. alle 10-15 m ein Baum setzen), alternativ können Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) bzw. Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) verwendet werden, um an dieser Seite einen Übergang zur freien Landschaft im typischen Landschaftscharakter zu schaffen. Dadurch ist ein Austausch von Luftmassen und das Abfließen von Kaltluft in die freie Landschaft gewährleistet und der Siedlungsrand neu gestaltet (**Maßnahme A 1**).

2. Biotop-, Bodenfunktion, wasserwirtschaftliche Funktion, Landschaftsbild

Maßnahmen auf den ehemaligen Ackerflächen (der Planfläche zugeordnete Ausgleichsfläche)

Diese Fläche ist weitestgehend frei zu halten, um die höchstmögliche Versickerung zu gewährleisten. Dafür ist die Anlage einer extensiv gepflegten Ruderalflur (2 mal-

ge Mahd im Jahr) oder die Bewirtschaftung als extensive Ackerfläche oder auch teilweise die Einsaat von Rasen möglich. Zu beachten ist, daß bei jeder Nutzung die Düngung der Fläche unterbleiben muß (**Maßnahme A 2**).

Aus Gründen des Landschaftsbildes ist in Weiterführung der bereits begonnenen Siedlungsrandgestaltung eine Streuobstwiese aus standortgerechten, hochstämmigen Obstbäumen anzulegen.

Als Pflanzverband sollten 10x10 m verwendet werden (**Maßnahme A 3**).

Als Pflanzqualitäten sind jeweils Hochstämme, zweimal verschult, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm zu verwenden.

Die Maßnahmen sind mit Flächengröße in Tabelle 1 aufgelistet und in Karte 2 dargestellt.

Zur Kompensation des Eingriffes wird eine Flächengröße von ca. 2.600 qm als Ausgleichsfläche im südlichen Anschluss an das Baugebiet und die östliche Randbepflanzung mit ca. 840 qm Flächengröße zur Verfügung gestellt.

4. Begründung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Nach den gesetzlichen Vorgaben (NBauO) kann die Gemeinde für die Gestaltung baulicher Anlagen für bestimmte Bereiche ihres Gemeindegebietes einen Rahmen setzen. Von dieser gesetzlichen Möglichkeit macht die Gemeinde Wasbüttel Gebrauch. Begründet wird dies damit, dass durch die in der ÖBV vorgesehenen Mindestanforderungen an gestalterische Zielaussagen erreicht werden soll, dass zum einen der landschaftstypische Baustil (freistehende Wohnhäuser mit geneigten Dächern) eingehalten wird und zum anderen der Übergang in die freie Landschaft nicht durch zu krasse Gebäudeformen und Materialien beeinträchtigt wird. Daher wird ein Rahmen dahin gehend gesetzt, dass das Satteldach und das Krüppelwalm-dach mit einer Dachneigung und mit Dachmaterialien zulässig sein soll, wie es für die Ortslage Wasbüttel typisch ist. Die vorgesehene Dachneigung lässt darüber hinaus auch zu, dass der entstandene Dachraum für Aufenthaltsräume genutzt werden kann.

Für freistehende Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) wird das vorgesehene Flachdach als angemessenes gestalterisches Merkmal angesehen.

Die Regelung über die Materialien sowie die Farbtöne für die Dacheindeckungen ist dadurch begründet, dass rote bzw. rotbraune Dacheindeckungen auch in der näheren Umgebung vorhanden ist. Das neue Baugebiet soll sich daher auch in dieser Hinsicht in die vorhanden Bebauung einfügen.

Durch die Ausnahmen für die Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie dienen, ist im Interesse der Bauherrn. Des weiteren sollen die Entwicklungen auf dem Sektor der alternativen Energiegewinnung nicht eingeschränkt werden.

Die Regelung über die Höhe der Einfriedung zur Straßenverkehrsfläche wird damit begründet, dass sich diese Kriterien entscheidend auf die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes auswirken. Die Gemeinde sieht daher die Notwendigkeit, hierfür die vorgesehenen Festlegungen zu treffen, um somit das gesamte Wohnumfeld positiv zu gestalten.

Eine Regelung über die Materialwahl für Grundstücksbefestigungen wird aus ökologischen Gründen für erforderlich angesehen.

Der Paragraph über die Ordnungswidrigkeiten wird durch die NBauO begründet.

5 Hinweise aus der Fachplanung

Landwirtschaftskammer Hannover - vom 14.02.2002

Die uns vorgelegten Planunterlagen wurden geprüft. Nach Ortsbesichtigung und Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft nehmen wir zu o.g. Bebauungsplan aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:

U.W. ist die Planung mit der örtlichen Landwirtschaft abgestimmt. So ist entlang des Vorfluters eine zukünftig gesicherte Räumung bereits mit der örtlichen Landwirtschaft geregelt bzw. abgestimmt. Hinzuweisen bleibt auf den nördlich gelegenen Wirtschaftsweg, der in seiner Nutzung durch den landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt erhalten bleiben muß. Hier ist insbesondere auch der ruhende Verkehr anzusprechen, der hier zu Verkehrsbehinderungen führen kann. In dem Begründungstext sollte noch ein Hinweis auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld aufgenommen werden. Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen können gelegentlich auch im Plangebiet bemerkbar sein. Diese sind dann hinzunehmen.

Zusammengefaßt bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu der Planung. Wir bitten um Beachtung der o.g. Hinweise.

Polizeiinspektion Gifhorn, Sachgebiet Verkehr - vom 18.02.2002

Bei der Planung des Baugebietes „Neue Wiese“ mit Anbindung an die Kreisstraße sollten die Belange der Fußgänger auf der Schulstraße im Bereich der Einmündung der Planstraße stärker berücksichtigt werden. Insbesondere durchgehend ausreichend breite Gehwege im Zuge der Schulstraße sowie Querungshilfen dort, wo Schulwege (auch zu den Bushaltestellen) die Kreisstraße kreuzen. Ebenso sollten für zukünftig notwendige Bushaltestellen Raum für Warteflächen und Wartehäuschen vorgehalten werden. Ebenso wäre es sinnvoll, grundsätzlich auch Radwege entlang der Kreisstraße vorzusehen und diese Option für die Zukunft jetzt schon zu berücksichtigen.

Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz - Betriebsstelle Süd - vom 18.02.2002

Die vorliegende Planung ist hinsichtlich der folgenden von mir zu vertretenden Belange geprüft worden:

- **Landeseigene Anlagen**
- **Meßeinrichtungen**

Die genannten Belange werden nicht berührt.

Diese Prüfung ersetzt nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes gem. § 51 NWG in Verbindung mit der 14. Ausführungsbestimmung zum NWG.

Unterhaltungsverband Oberaller - vom 18.02.2002

Gegen den o.g. Bebauungsplan „Neue Wiese“ bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller keine grundsätzlichen Bedenken.

Unter Punkt „Ver- und Entsorgung“ wird die Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers behandelt. Es ist geplant, das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Für den Fall, daß eine Versickerung dieses Niederschlagswassers nicht möglich ist, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die dafür Sorge tragen, daß der natürliche Abfluß der Vorfluter, in die das Niederschlagswasser eingeleitet wird, nicht überschritten wird.

Das Niederschlagswasser, das auf öffentlichen Flächen, wie beispielsweise der Straße anfällt, wird in den Planunterlagen nicht behandelt. Wir bitten um Mitteilung, in welcher Form das Niederschlagswasser abgeführt wird.

Wasserverband Gifhorn - vom 04.03.2002

Die Ableitung des Schmutzwassers zur Klärteichanlage Horenberg ist aufgrund weitgehender Auslastung nicht sinnvoll. Es ist eine Ableitung zum Pumpwerk „Gänsegrund“ und weiter zur Kläranlage Isenbüttel zu prüfen. Das Baugebiet befindet sich in Schutzzone 3 des Wasserschutzgebietes Wedelheine. Auf die Beschränkungen und Auflagen gem. Wasserschutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

Samtgemeinde Isenbüttel – vom 07.03.2002

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB und Beteiligung gem. § 4 BauGB möchte ich auf folgendes hinweisen:

Sie haben in Ihrem Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt und in den textlichen Festsetzungen gleichzeitig die üblicherweise zulässige Überschreitung um 50 % gem. § 19 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

Bereits mit meinem Schreiben vom 19.12.2001 habe ich Sie auf die damit verbundenen möglichen Auswirkungen hingewiesen. Auch in Ihrem Bauausschuss wurde hierauf von mir hingedeutet. Bisher haben Sie diese Festsetzung aufrecht erhalten. Ich möchte daher noch mal ausdrücklich auf die möglichen, ungewollten städtebaulichen Folgen hinweisen: Bei der festgelegten Mindestgrundstücksgröße von 700 m² bei Einzelhäusern bzw. 450 m² bei Doppelhäusern bedeutet die Festlegung, dass unter Verzicht auf Nebenanlagen bzw. Stellplätze und deren Befestigungen dominante Häuser mit einer Grundfläche von bis zu 245 m² bzw. auf den Doppelhausgrundstücken von knapp 160 m² entstehen können. Dieses wäre bauordnungsrechtlich zulässig.

Prüfen Sie daher bitte nochmals, ob im Fall der Verwirklichung solche städtebaulich dominanten Gebäude von Ihnen gewollt sind. Leider ist für die Zukunft dann auch nicht auszuschließen, dass die Bauherren nach Baugenehmigung zusätzlich unbefestigte Flächen in befestigte Flächen/Stellplätze verwandeln oder andere Nebenan-

lagen errichten. Die Vermeidung solcher Anlagen ist, wie Sie wissen – in der Praxis nur äußerst schwierig zu unterbinden. Bei der von mir angeregten Reduzierung der Grundflächenzahl auf einen Wert von etwa 0,2 mit Zulassung der 50%igen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung wäre diese Gefahr nicht gegeben und Sie hätten die Gewähr, dass die Hauptgebäude bei den Mindestgrundstücksgößen max. 140 m² bzw. 90 m² (bei Doppelhäusern) Grundfläche haben. Die tatsächliche Geschoss-Wohnfläche ist in der Praxis aber durch Nutzung des Dachgeschosses fast doppelt so hoch. Auch wenn Sie die vorhandene Bebauung im Umfeld dieses neuen Bebauungsplangebietes sehen, erscheint mir diese vorgeschlagene Reduzierung der Grundflächenzahl vertretbar.

Ich bitte um Berücksichtigung.

Landkreis Gifhorn - vom 08.03.2002

Zu den mir mit Schreiben der Gemeinde Wasbüttel vom 05.02.2002 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Bauordnungsamt

Die ÖBV spricht in § 2 Nr. 2 von „... Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)...“ Gemäß § 1 der Garagenverordnung gelten "überdachte Stellplätze/Carports" als Garagen und müssen nicht extra genannt werden.

Untere Wasserbehörde

Um eine weitere Belastung und damit möglicherweise Überlastung der Klärteiche am Martinsbütteler Weg zu vermeiden, sollte das Abwasser an das Abwassernetz zur Kläranlage Isenbüttel angeschlossen werden.

Die Ortslage Wasbüttel liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Wedelheine.

Die Schutzzonenverordnung vom 13.03.2001 ist zu beachten.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten - Ausgabe 1982 - (RiStWag) zu berücksichtigen.

Untere Abfallbehörde

Hinweis: Zur Erweiterung der Erfassungsmöglichkeiten recyclebarer Altstoffe (Altglas, Altkleider) wird die Ausweisung einer Wertstoff-Insel empfohlen.

Bedenken werden nicht erhoben, wenn hinsichtlich der Durchführung der Müllabfuhr die Hinweise des Begründungstextes dieses B-Planes eingehalten werden.

Untere Bodenschutz- und Immissionsschutzbehörde

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme:

Grundsätzliche Bedenken gegen die o.a. Planung bestehen nicht. Im allgemeinen wird an dieser Stelle auf das Auftreten von Gerüchen in landwirtschaftlichen Gebieten hingewiesen. Dies macht im Baugenehmigungsverfahren u.U. weitere Betrachtungen erforderlich.

tungen oder Nachweise notwendig. Hierzu ist die Baugenehmigungsbehörde zu beteiligen. Emittierende Anlagen bedürfen grundsätzlich im Genehmigungsverfahren einer besonderen Beurteilung.

Niedersächsisches Forstamt Knesebeck - vom 13.03.2002

Aus forstfachlicher Sicht bestehen gegen den vorliegenden Entwurf keine Bedenken.

Es wird angeregt, die vorhandenen Bäume zu erhalten und für die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen Pflanzen örtlicher Herkünfte zu verwenden (entsprechend den Bestimmungen des Forstpflanzen- und Saatgutgesetzes). Dadurch kann weitestgehend gewährleistet werden, daß das Pflanzgut dem heimischen auch in genetischer Potential auch in genetischer Hinsicht und Anpassung entspricht.

Deutsche Telekom – vom 05.April 2002

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Technikniederlassung Magdeburg, BBN 33 Uelzen, Postfach 2000, 29523 Uelzen, Telefon: 0581/81-6828, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Sollte wegen nicht rechtzeitiger Koordination eine gemeinsame Verlegung mit den anderen Versorgungsträgern nicht möglich sein, ist aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Versorgung nicht auszuschließen. Eine unterirdische Verlegung wäre dann nur mit entsprechender Kostenbeteiligung möglich.

6 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Planverfahrens nicht vor.

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

7.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden durch einen Investor hergestellt und nach Fertigstellung auf die Gemeinde übertragen. Die Gemeinde hat insofern mit dem Investor einen Erschließungsvertrag im Sinne des BauGB abgeschlossen.

8. Ordnungswidrigkeiten

Es werden Festsetzungen getroffen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese getroffenen Festsetzungen kommen die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen.

9. Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung*
- Grenzregelung*
- Enteignung*

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

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Ausgleichs- und Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

10.1 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Gemeinde entstehen bei der Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten, da alle erforderlichen Maßnahmen durch den Erschließungsträger hergestellt und privatrechtlich auf die Baugrundstücke umgelegt werden.

10.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung *
- Grenzregelung *
- Enteignung *

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

11. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2002 bis 19.03.2002 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahme in der Sitzung am 16.05.2002 durch den Rat der Gemeinde Wasbüttel beschlossen.

Wasbüttel, den 21.05.2002

Bürgermeister

(Siegel)

Anlage 1 zur Begründung

- Eingriffsbilanzierung

Tab. 1: Flächenbilanzierung und Gegenüberstellung Eingriff und Ausgleich
(Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an BREUER)

Schutzgutbezogene Funktionsbeeinträchtigung	Ausprägung, Größe, Wert der betroffenen Fläche	voraussichtliche nachhaltige Beeinträchtigung	Vorkehrungen der Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen
Boden	19.500 qm physikalisch veränderter Boden (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung auf 7.900 qm (Verkehrsfläche, versiegelte Wohnbaufläche) vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung	Anlage von Hausgärten auf 10.800 qm bei GFZ von 0,35; vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2	Anlage einer extensiven Fläche (als Möglichkeit Ruderalflur, teilweise Rasenansaat oder Ackernutzung) auf ca. 2.600 qm (Maßnahme A 2)
Biotope/ Arten- und Lebensgemeinschaften	19.500 qm Ackerfläche (Wertstufe 2-3)	Beseitigung von Vegetation vorher: Wertstufe 2 bzw. 3 nachher: Wertstufe 3, teilweise erhebliche Beeinträchtigung, dort, wo Biotope mit der Wertigkeit 2 in Flächen mit der Wertigkeit 3 umgewandelt werden, hier auf ca. 7.900 qm	Anlage von Hausgärten auf 10.800 qm Fläche vorher: Wertstufe 2-3 nachher: Wertstufe 2-3 Erhalt der Berg-Ahorn-Baumreihe (Maßnahme V 3)	Anlage einer Baumreihe mit Ruderalflur auf ca. 840 qm (Maßnahme A 1) Anlage einer extensiven Fläche (als Möglichkeit Ruderalflur, teilweise Rasenansaat oder Ackernutzung) auf ca. 2.600 qm (Maßnahme A 2) vorher: Wertstufe 2-3 nachher: Wertstufe 2

Anlage 2 zur Begründung

Schutzgutbezogene Funktionsbeeinträchtigung	Ausprägung, Größe, Wert der betroffenen Fläche	Voraussichtliche nachhaltige Beeinträchtigung	Vorkehrungen der Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen
Luft/Klima	Veränderung der kleinklimatischen Bedingungen (Wertstufe 2)	erhebliche Beeinträchtigung durch erhöhten Schadstoffausstoß, Verbauung von Luftaustauschbahnen und Verringerung des klimatischen Ausgleichsraumes vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2	Ausrichtung der Bebauung in West-Ost-Richtung (Maßnahmen V 1)	Neupflanzungen von Baumreihen, Einzelbäumen und Baumgruppen (Maßnahmen A 1 und A 3)
wasserwirtschaftliche Funktion	veränderte Grundwassersituation auf der gesamten Plangebietsfläche, erhöhter Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Verringerung der Deckschichten, Verringerung der Grundwasserneubildung (Wertstufe 2)	nachhaltige Beeinträchtigung auf dem Baugebiet gering vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2	kein Anschneiden des Grundwassers, Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort, Vollversiegelung von Fahrzeugstellflächen, Rassengittersteine auf sonstigen Abstellflächen (Maßnahme V 2)	Schaffen von unbeeinträchtigten Grundwasserverhältnissen auf ca. 3.400 qm Fläche durch extensive Nutzung (Maßnahmen A 2 und A 1)
Landschaftsbild/ landschaftsbezogene Erholung	im unmittelbaren Bereich nahezu ungestörte Verhältnisse (Wertstufe 1)	Veränderung Landschaftsbild durch Wohnbebauung vorher: Wertstufe 1 nachher: Wertstufe 2 erhebliche Beeinträchtigung		Anlegen einer Streuobstwiese, Setzen einer Baumreihe (Maßnahmen A 1 und A 3)