

Grünordnerischer Fachbeitrag

ZUR

Baugebietsentwicklung „Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum Westhagen“ in Wolfsburg - Westhagen

Stand: 06.04.2022

Grünordnerischer Fachbeitrag

ZUR

Baugebietsentwicklung „Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“ in Wolfsburg - Westhagen

Auftraggeber

Stadt Wolfsburg
Stadtplanung und Bauberatung
Geschäftsbereich 06-1

Herr Teigeler/Frau Meier

Porschestraße 49
38440 Wolfsburg



Auftragnehmer

Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH



LANDSCHAFTSARCHITEKTUR ■ UMWELTPLANUNG
STADTENTWICKLUNG ■ VERGABEMANAGEMENT

Brunnenstraße 181
10119 Berlin (Mitte)
Tel.: 030 / 280 81 44
buero@szsp.de

Hinweis: Die Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft setzt seit 2020 die Geschäfte der Dr. Szamatolski Butzke Leutloff + Partner Landschafts- und Umweltplanung GmbH (ehemals Dr. Szamatolski + Partner GbR) und S+P Schrickel Gesellschaft für Planung mbH fort und ist damit auch deren Rechtsnachfolgerin.

Bearbeitung:
M. Sc. Hendrikje Leutloff
M. Sc. Lisa Schneider
Dipl. Ing. Nadine Moratz-Pauly

In Zusammenarbeit mit:
Dipl.-Ökologe Robert Pudwill
Nachtigallenallee 506
38524 Sassenburg
Tel.: 0170 / 6773978
(Biotoptypenkartierung und faunistische Erfassung)

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung	6
2 Rechtliche Rahmenbedingungen	6
3 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiet	7
4 Ziele der Planung - Grundzüge des Bebauungsplans	9
5 Übergeordnete Planungen und Fachpläne	10
5.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig	10
5.2 Landschaftsrahmenplan (LRP) Wolfsburg	11
5.3 Städtebauliches Konzept	12
5.4 Flächennutzungsplan	12
5.5 Bebauungspläne (B-Pläne)	13
6 Naturräumliche Ausgangssituation	14
6.1 Naturräumliche Grundlagen	14
6.2 Schutzgebiete/ Wertvolle Bereiche	15
6.2.1 Vogelschutzgebiete	15
6.2.2 FFH-Gebiete	15
6.2.3 Landschaftsschutzgebiete	15
6.2.4 Heilquellenschutzgebiete	16
6.2.5 Naturdenkmale	16
6.3 Schutzgut Boden	16
6.4 Schutzgut Wasser	18
6.4.1 Grundwasser	18
6.4.2 Oberflächengewässer	19
6.5 Schutzgut Klima/ Luft	19
6.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere	20
6.6.1 Biotoptypen/ Reale Vegetation	20
6.6.2 Biotopverbund	23
6.6.3 Bäume	24
6.6.4 Fauna	24
6.7 Landschafts- und Ortsbild/ Erholung	28
7 Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft	29
7.1 Zu erwartende Auswirkungen auf Natur und Landschaft	29
7.1.1 Schutzgebiete/ Wertvolle Bereiche	29
7.1.2 Schutzgut Boden	30
7.1.3 Schutzgut Wasser	30
7.1.4 Schutzgut Klima/ Luft	31
7.1.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere	31
7.1.6 Landschafts- und Ortsbild/ Erholung	33
8 Artenschutzrechtliche Betrachtung	33

8.1	Rechtliche Grundlagen.....	33
8.2	Wirkprozesse- und komplexe des Vorhabens	35
8.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation.....	36
8.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung	36
8.3.2	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	40
8.3.3	FCS-Maßnahmen.....	41
8.4	Prüfung der Verbotstatbestände.....	41
8.4.1	Brutvögel.....	41
8.4.2	Fledermäuse	44
8.4.3	Flechten	45
8.4.4	Heide-Nelke	45
9	Freiraumkonzept	46
9.1	Begrünung in Allgemeinen Wohngebieten.....	46
9.2	Dachbegrünung.....	47
9.3	Grünfläche an der Halleschen Straße	47
9.4	Grünfläche – Promenade	47
9.5	Öffentliche Grünfläche zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4	48
9.6	Öffentliche Grün- und Ausgleichsfläche entlang der Frankfurter Straße	50
10	Eingriffsbilanzierung	53
10.1	Planungsrecht	54
10.2	Modell des Niedersächsischen Städtetags – mathematische Berechnung	55
10.3	Bestand Außenbereich.....	56
10.4	Planung Außenbereich.....	59
10.5	Bestand Innenbereich	62
10.6	Planung Innenbereich	64
10.7	Ausgleich des Flächenwertes/ Bilanzierung des Flächenwertausgleichs.....	64
10.8	Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	68
11	Literatur- und Quellenverzeichnis	70

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Gesamtübersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen (nach Pudwill 2019).....	21
Tab. 2: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Rote-Liste und gesetzlich geschützte Arten (Pudwill 2019)	23
Tab. 3: Gesamtübersicht der im Plangebiet vorkommenden Brutvögel (Pudwill 2019, mit Ergänzungen)	25
Tab. 4: Gesamtübersicht der im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten (Pudwill 2019).....	27
Tab. 5: Wirkfaktoren des Vorhabens	36
Tab. 6: Übersicht zur Vogelnisthilfen	40

Tab. 7: Grünfläche entlang der Frankfurter Straße – Nutzungsvarianten (Stand 08/ 2020)	51
Tab. 8: Grünfläche entlang der Frankfurter Straße – Flächenanteil der avisierten Nutzungen nach Varianten (Stand 08/ 2020)	52
Tab. 9: Biotoptypen – Bestandsübersicht des Außenbereiches (Stand: 02/ 2022).....	57
Tab. 10: Flächennutzung im Außenbereich (Stand 04/ 2022).....	60
Tab. 11: Bestandsaufnahme des Innenbereiches.....	62
Tab. 12: Rechnerische Bilanz im B-Plangebiet - Außenbereich (Stand 04/.2022)	65
Tab. 13: Rechnerische Bilanz im B-Plangebiet - Innenbereich (Stand 17.03.2022)	66
Tab. 14: Rechnerische Bilanz im B-Plangebiet - Summe Außen- und Innenbereich (Stand 17.03.2022)	68
Tab. 15: Externe Ausgleichsmaßnahmen in Fallersleben	68

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.....	8
Abb. 2: Bebauungspläne	14
Abb. 3: Bodentyp des Planungsgebietes (rot: Geltungsbereich).....	17
Abb. 4: Geländehöhen der öffentlichen Grünfläche zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 (Stadt Wolfsburg GB Grün; 05.08.2021)	49
Abb. 5: Abgrenzung Innen-/ Außenbereich gemäß (§§ 34/ 35 BauGB) auf der Unterlage der Stadtgrundkarte	54
Abb. 6: Abgrenzung Innen-/ Außenbereich (§§ 34/ 35 BauGB) auf der Unterlage der Planzeichnung zum Bebauungsplan (Stand Vorentwurf (04/ 2022)	57
Abb. 7: Freianlagenplanung WA 4 (chora blau Landschaftsarchitektur, Vorabzug Vorplanung Stand 17.02.2022).....	60

Anhang

Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen (12/ 2019)

Anhang 2: Kartierung Fledermäuse

Anhang 3: Kartierung Brutvögel

Anhang 4: Eingriffsbilanz – Planung der Biotoptypen im Innen- und Außenbereich (04/ 2022)

1 Anlass und Aufgabenstellung

In der Stadt Wolfsburg besteht ein hoher Bedarf an neuem Wohnraum. Daher hat die Stadt im Jahr 2012 eine Wohnbaulandoffensive gestartet. Entwickelt werden soll vor allem der Siedlungsbestand.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westhagen III. Quartier/ Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“ beabsichtigt die Stadt Wolfsburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende städtebauliche Neuordnung der Flächen im Zentrum des Stadtteils Westhagen zu schaffen. Der Rückbau der Wohnanlage Dessauer Straße 14 – 34 bietet die Chance, das gesamte Stadtteilzentrum städtebaulich und nutzungsstrukturell neu und zukunftsfähig zu gestalten.

Geplant ist eine Neubebauung mit insgesamt ca. 350 Wohneinheiten und Einzelhandelsnutzungen (u.a. ein großflächiger Betrieb der Nahversorgung) unter Einbeziehung des Mittelblocks des Einkaufszentrums (EKZ) sowie von Teilflächen des ehemaligen Freizeitparks Westhagen. Die neuen Wohnraumangebote sollen auch einen Beitrag zur besseren sozialen Durchmischung der Bevölkerung im Stadtteil leisten.

Dazu wurde am 20.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Westhagen III. Quartier// Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum Westhagen“ beschlossen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist für die Naturschutzziele und die der Landschaftspflege ein Grünordnerischer Fachbeitrag zu erstellen.

Das Planvorhaben stellt gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 5 NAGBNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Aus diesem Grund ist eine Eingriffsbeurteilung nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung des Modells des Niedersächsischen Städtetags in Form einer mathematischen Bewertung notwendig (Niedersächsischer Städtetag 2013). Auf dieser Grundlage wird eine transparente Vorgehensweise mit konkreten Arbeitsschritten garantiert.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Zur Aufstellung von Grünordnungsplänen gelten bestimmte Rechtsgrundlagen. Neben dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt für naturschutzrechtliche Vorgaben in Niedersachsen das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) als rahmengebende Rechtsgrundlage.

Die Aufgabe eines Grünordnungsplans ist gemäß § 11 Abs. 1 BNatSchG die Konkretisierung der Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile eines Gemeindegebietes zu erarbeiten und zu berücksichtigen. Grünordnungspläne werden auf Ebene der Bauleitplanung erstellt und zeigen die expliziten Beeinträchtigungen, die durch die Inanspruchnahme der Flächennutzung entstehen können (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie 1994). Sie bieten die fachlichen Grundlagen für die Identifizierung von Landschaftsbestandteilen gemäß § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 NAGBNatSchG. Weiterhin werden Beeinträchtigungen, Vermeidungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgeführt. Die in dem Grünordnerischen Fachbeitrag dargelegten Ergebnisse werden in dem Umweltbericht des Bebauungsplanes gemäß §§ 1 und 2a BauGB eingearbeitet und z. T. im Bebauungsplan festgesetzt und erlangen somit rechtliche Bindung.

Für die Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB neben den sozialen und kulturellen Anforderungen die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgezeigten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz.

Danach sind bei Aufstellung der Bauleitpläne folgende Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden:

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt/ Gemeinde insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wald- oder Wohnflächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren oder, soweit dies nicht möglich ist, auszugleichen (§§ 14 bis 17 BNatSchG; §§ 5 bis 7 NAGBNatSchG).

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Bestandteilen sind in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich für Eingriffe erfolgt im Plangebiet z.B. durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Maßnahmen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, sofern es mit der städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Maßnahmen außerhalb des Plangebiets werden vertraglich gesichert. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, wenn die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgten oder zulässig waren.

Über zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Vermeidung sowie über den Ausgleich und Ersatz von für Eingriffen in Schutzgüter ist auf Grundlage der Festsetzungen nach Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

§ 2a des Baugesetzbuchs bestimmt, dass der Begründung zum Bebauungsplan, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen sind.

§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind durch die Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

3 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiet

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, nachfolgend auch Plangebiet genannt, hat eine Größe von rd. 11,3 ha. Die Fläche befindet sich in Niedersachsen, im Stadtteil Westhagen innerhalb der Kernstadt Wolfsburg. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt etwa 4 km.

Der eigentliche Planungsbereich liegt zwischen der Plauener bzw. Halleschen Straße im Westen, der Cottbuser Straße im Norden, der Frankfurter Straße im Osten, dem Bildungs- und Freizeitzentrum (FBZ) im Süden und dem Marktplatz im Südwesten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum Westhagen“ umfasst die Flurstücke 44/ 373, 44/ 457, 44/ 454, 44/ 656, 44/ 801, 44/ 802, 44/ 973, 44/ 988, 44/ 989, 44/ 994, 45/ 177, 45/ 178, 45/ 175, 45/ 192, 45/ 205, 45/ 214, 45/ 206, 47/ 113, 47/ 114 47/ 117, 47/ 149, 47/ 150, 47/ 180, 47/ 187, 47/ 226, 47/ 231, 47/ 236, 47/ 237, 47/ 238, 47/ 248, 48/ 7, 48/ 9, 48/ 10, 48/ 14, 48/ 15, 48/ 16 der Flur 14 der Gemarkung Wolfsburg. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Das Plangebiet wird von mehreren kleineren Straßen, bspw. der Halleschen Straße, der Dessauer Straße oder der Cottbuser Straße durchzogen, wobei die aus Norden kommende Dessauer Straße die Hauptverbindungsstraße darstellt.

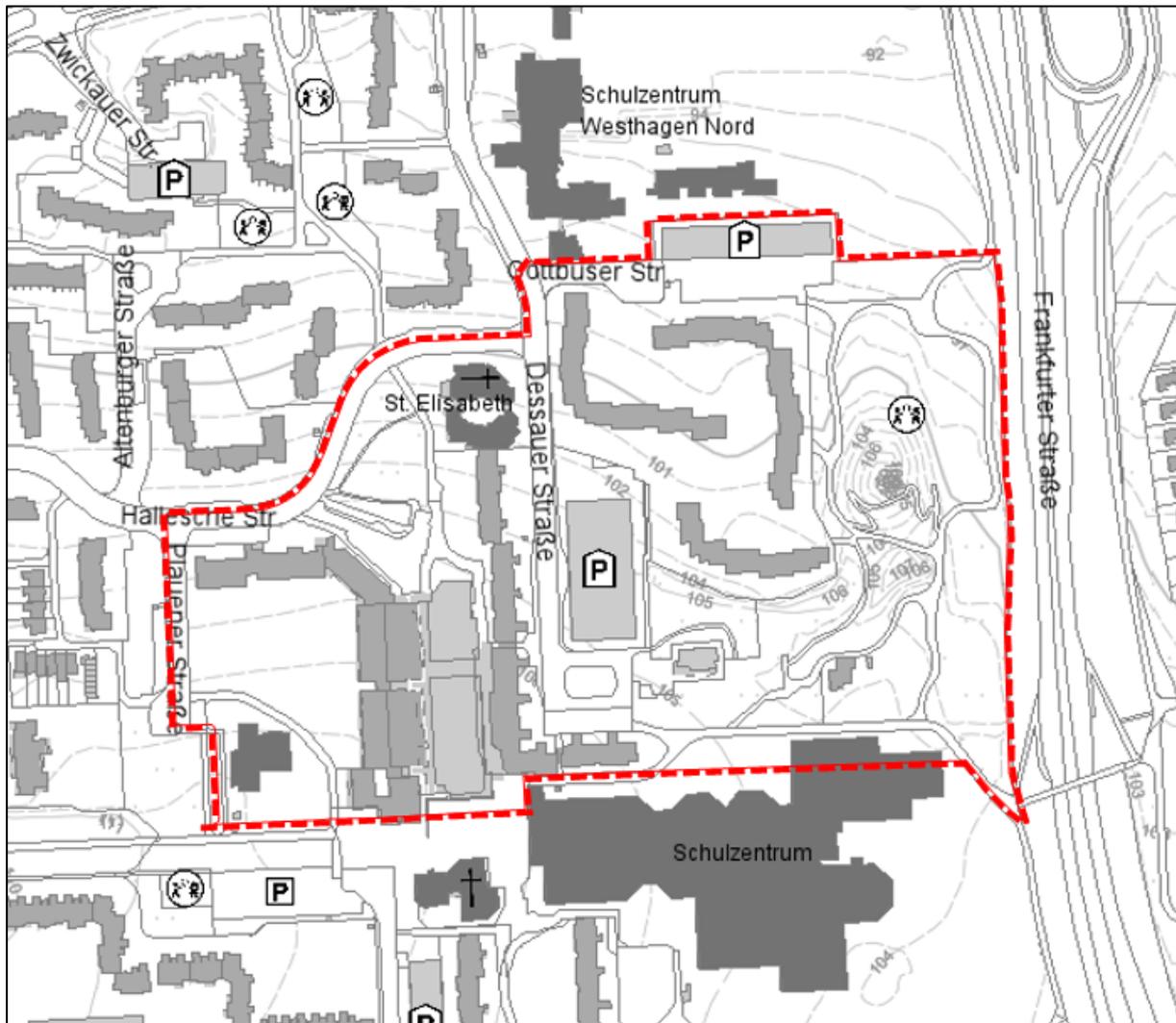


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches

(rot gestrichelte Linie ist die Geltungsbereichsgrenze; Kartengrundlage: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Daten von LGLN, abgerufen am 14.08.2020)

Die Bebauung und Nutzung im westlichen Plangebiet wird durch mehrgeschossige Wohnanlagen aus den 1970er Jahren geprägt, die von großflächigen halböffentlichen Freiflächen umgeben sind. Die überwiegend 4- bis 8-geschossigen Gebäude in Zeilenbauweise befinden sich zum einen zwischen der Dessauer Straße und dem Freizeitpark Westhagen und zum anderen westlich des Einkaufszentrums zur Plauener Straße und zur Halleschen Straße hin. Die vorhandenen Gebäude werden bestandsorientiert in den Bebauungsplan übernommen und damit planungsrechtlich gesichert.

Das für eine Großwohnsiedlung der 1970er Jahre klassische Einkaufszentrum (EKZ) befindet sich nördlich des Marktplatzes entlang der Dessauer Straße. Es wurde bis vor kurzem in 2 separate Einkaufspassagen mit grundsätzlich vielseitigen Angeboten (Geschäfte, öffentliche Einrichtungen) unterteilt. Allerdings wird das EKZ seit geraumer Zeit auch durch die schlechte Anbindung insbesondere aufgrund fehlender Stellplätze, durch zunehmende Leerstände und - seit 2020 - durch den Wegfall der östlichen Passage in Folge des Abrisses der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 gekennzeichnet. Dadurch wird das Einkaufszentrum seiner ursprünglichen Versorgungsfunktion nicht weiter gerecht. Um dieser Fehl- bzw. Unterfunktion

entgegenzuwirken, wird der Mittelkomplex des Einkaufszentrums in die Neuplanung einbezogen und neugestaltet.

Direkt nördlich an die rückgebaute Wohnanlage angrenzend, befindet sich das ehemalige Gemeindezentrum und Kirchengebäude der katholischen Kirchengemeinde St. Elisabeth. Der südliche Teil des profanisierten Gebäudes wird bereits als Kindertagesstätte „St. Franziskus“ genutzt, der nördliche Teil wird aktuell zum „KulturHaus Westhagen“ umgebaut. Gemäß den Inhalten des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans sollen dem Gemeinbedarfsstandort im Süden zusätzliche Außenanlagenflächen zugeordnet werden.

Im Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich die Bonhoeffer Kita, eine evangelisch-lutherische Kindertagesstätte.

Der östliche Teil des Plangebietes wird durch den in den 1970er Jahren als zusammenhängender Grünzug entwickelten „Freizeitpark Westhagen“ repräsentiert. Dieser erstreckt sich von Norden nach Süden entlang der Frankfurter Straße und reicht im Westen bis an die östliche Grenze der Zeilenbebauung heran. Diese Parkanlage ist im vorderen Teil, d.h. im Bereich östlich der Dessauer Straße, mit Sport- und Spielmöglichkeiten ausgestattet und soll als Erholungs- und Aufenthaltsort dienen. Allerdings wird der Freizeitpark seit vielen Jahren untergenutzt und seinem Namen nicht mehr gerecht. Soweit ersichtlich, wird vor allem die Wegeverbindung durch den Ostteil der Fläche noch regelmäßig in Anspruch genommen. Auch aufgrund der ungünstigen Erreichbarkeit sowie die sich in der Nähe befindlichen attraktiven „Gärten der Nationen“, die mit ähnlichen Nutzungsmöglichkeiten ausgestattet sind, ist die Nutzung des Geländes nicht attraktiv. Der Park weist aktuell starke Unterhaltungsmängel auf. Eine ökologische Qualität besteht in Teilbereichen.

Der mit Umsetzung der Planung entstehende Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Daher sind Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich. Diese liegen in der Gemarkung Fallersleben, Flur 3, Flurstück 8/81. Nähere Ausführungen zu den externen Ausgleichsflächen sind in Kapitel 10.8 dargestellt.

4 Ziele der Planung - Grundzüge des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „III. Quartier/ Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum Westhagen“ beabsichtigt die Stadt Wolfsburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende städtebauliche Neuordnung der Flächen im Zentrum des Stadtteils Westhagen zu schaffen.

Der Stadtteil Westhagen entstand in den 1960er Jahren als Großwohnsiedlung. Der Masterplan von 1966 ging von 4.300 Wohneinheiten für ca. 15.000 Einwohner aus. Das städtebauliche Leitbild „Urbanität durch Dichte“ wurde durch eine hohe bauliche Verdichtung rund um den zentralen Marktplatz umgesetzt. Im Rahmen der weiteren Entwicklung wurde ab ca. 1977 eine etwas aufgelockere Bauweise gewählt. Gegen Ende der 1980er Jahre war die bauliche Entwicklung Westhagens weitestgehend abgeschlossen. Die Bebauungsstruktur wird nach wie vor im Wesentlichen durch die Hochhäuser aus den Bauphasen 1 und 2 (bis 1975) dominiert.

Unter anderem aufgrund sozialer Konflikte und Leerstände wurde das Gebiet im Jahr 2000 als Sanierungsgebiet (Sanierungssatzung vom 06.12.2000, Rechtskraft 15.02.2001) ausgewiesen und in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ aufgenommen. In diesem Zusammenhang wurde im Jahr 2002 ein Städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet und in 2016 fortgeschrieben. Die Rahmenpläne sahen eine Aufwertung des Gebietes insbesondere durch die Neugestaltung und Aufwertung von Flächen im öffentlichen Raum vor. Zu den sozialen, stadt- und landschaftsgestalterischen Maßnahmen gehörten u.a. die Entwicklung der westlich des Plangebietes liegenden „Gärten der Nation“ in insgesamt vier Teilbereichen, die Schaffung des „Bürgersaals“ im Freizeit- und Bildungszentrum (FBZ) Westhagen, umfassende verkehrliche Neuordnungen im Bereich des Dresdener Rings und

der Halberstädter Straße und der aufwändige Rückbau der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 im Zentrum von Westhagen, mitten im Plangebiet. Die Teilnahme Westhagens am „Soziale Stadt“- Programm wird voraussichtlich in 2023 enden, als letzte investive Maßnahme wird der Umbau des Kreuzungsbereichs Dresdener Ring/ Stralsunder Ring/ Halberstädter Straße im März 2022 fertiggestellt.

Die Grundlage für das vorliegende Bebauungsplanverfahren bildet das Ergebnis eines 2016/17 durchgeführten (und nachfolgend weiterentwickelten) städtebaulichen Ideenwettbewerbs. Der Siegerentwurf von „Hosoya Schaefer Architects“ (Zürich) und „Vogt Landschaft“ (Berlin/Zürich) erhält rund um den Marktplatz die wichtigen Funktionen des öffentlichen Lebens mit Bereichen zum Wohnen, Einkaufen, für Bildung, Begegnung und Kultur. Die Achsen in Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung werden durch die Neubebauung klar gefasst, und in Richtung Frankfurter Straße soll ein neues Wohnquartier entstehen.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung des aus dem Siegerentwurf abgeleiteten und weiterentwickelten städtebaulichen Konzeptes und steuert die künftige Nutzungsstruktur.

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes wird der Westhagener Kernbereich gemäß den Zielen des Städtebaulichen Rahmenplanes umgestaltet. Dabei werden unter anderem Teile des Einkaufszentrums mittig des Geltungsbereiches sowie die rückgebaute Wohnanlage in der Dessauer Straße überplant. Gleichzeitig wird eine Erweiterung des Wohngebietes nach Osten hin, d.h. im Bereich südlich der bestehenden Zeilenbebauung, vorgesehen. Folglich wird der im Osten befindliche grüne Offenbereich „Freizeitpark Westhagen“ verkleinert. Verbleiben wird die bestehende Grünfläche um den bestehenden „Rodelhügel“ sowie ein mindestens 30 m breiter Grünstreifen parallel zur Frankfurter Straße, welcher durch eine öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße Ost) vom westlich angrenzenden geplanten Wohngebiet abgegrenzt wird. Nördlich der Wendefläche, d.h. auf Höhe des Rodelhügels, werden die beiden Teile des Freizeitparks durch eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ unterbrochen. Diese soll nur für Sonderverkehre dienen und keine bzw. eine möglichst geringfügige Trennung der beiden Freiflächen bewirken.

Die endgültige Planung für die Gestaltung dieser Grünfläche ist noch nicht abgeschlossen, aber die angedachten Nutzungen gliedern sich in Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Biotopflächen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes verloren gehen werden, in Sport- und Spielflächen, die zu erhaltende geschützte Magerrasenfläche im Südosten sowie in Wiesen und Wegeverbindungen. An der westlichen Seite der Promenade wird ein Forum für Aufenthaltsmöglichkeiten für Anwohner und Besucher avisiert.

Im Süden erfolgt perspektivisch der Abriss des nördlichen in das Plangebiet hineinreichenden Gebäudeblocks der Oberschule zur Realisierung einer Promenade, in Verlängerung der bestehenden, von Westen nach Osten verlaufenden Stadtteilachse. Perspektivisch ist eine weitere Verlängerung über die Frankfurter Straße hinaus angedacht.

Insgesamt sollen gemäß der Begründung zum Bebauungsplan 300 - 350 Wohneinheiten und Einzelhandelsnutzungen (u.a. ein großflächiger Betrieb der Nahversorgung) unter Einbeziehung des Mittelblocks des Einkaufszentrums (EKZ) entstehen.

5 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

Nachfolgend werden die übergeordneten Planungen und Fachpläne hinsichtlich ihrer Aussagen für das Plangebiet dargestellt.

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig (Zweckverband Großraum Braunschweig 2008) wurde 2008 aufgestellt und enthält nach wie vor alle stadt- und naturraumrelevanten Ziele und Leitlinien für den Großraum Braunschweig. Die 1.

Änderung trat durch die Bekanntmachung am 02.05.2020 in Kraft. Sie bezieht sich auf das Themenfeld „Weiterentwicklung der Windenergienutzung“, welche jedoch für die hier vorliegende Planung nicht von Relevanz ist.

Flächenkonkrete und nur auf das Plangebiet bezogene Aussagen können aus Maßstabsgründen nur grob getroffen werden. Die Entwicklungsziele werden im Maßstab 1:50.000 dargestellt.

Nach der zeichnerischen Darstellung ist das Gebiet Westhagen als vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich ausgewiesen. Es liegt in dem Kreuzungsbereich der als Hauptverkehrsstraßen dargestellten BAB 39 und der K 92 (Braunschweiger Straße).

Das Plangebiet ist nicht als Schutzgebiet ausgewiesen. Es befindet sich jedoch zwischen den ca. 600 Metern westlich des Plangebiets gelegenen, z.T. als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ausgewiesenen Acker- und Brachflächen im Süden von Fallersleben und dem in ca. 400 m Entfernung gelegenen Natura 2000-Gebiet östlich des Baugebiets „Wohnen am Stadtwald“ (dieses wiederum eingebettet in ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft). Gegenüber den vorgenannten Schutzgebieten ist das Plangebiet durch die BAB 39 und die Frankfurter Straße deutlich abgegrenzt.

Darüber hinaus endet das Heilquellenschutzgebiet Fallersleben, das die BAB 39 quasi „unterquert“; in einer Entfernung von ca. 100 Metern westlich des Plangebiets.

5.2 Landschaftsrahmenplan (LRP) Wolfsburg

Der Landschaftsrahmenplan konkretisiert die Ziele des Landschaftsprogrammes Niedersachsen in bestimmten Landschaftsteilen. Gemäß § 10 BNatSchG werden darin die erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im gesamten Land gutachterlich dargestellt. Die Ziele des Landschaftsprogrammes Niedersachsen sind unter anderem:

- Natur und Landschaft müssen so beschaffen sein, dass die Entwicklung der natürlichen Ökosysteme gegeben ist.
- Größe, Verteilung und Vernetzung von naturräumlichen Ökosystemen müssen das Überleben der darin vorkommenden charakteristischen Pflanzen- und Tierarten in ihren Lebensgemeinschaften langfristig garantieren.
- Jede naturräumliche Region muss mit so viel naturbetonten Flächen und Strukturen ausgestattet sein, dass die Vielfalt, Schönheit und Eigenart erkennbar sind, sie raumüberspannend ökologisch vernetzt sind und die naturbetonten Flächen und Strukturen auf die Gesamtfläche wirken können.

Um diesen Zielen nachzukommen, entwickelte der Landschaftsrahmenplan Wolfsburg Ende der 1990er Jahre verschiedene Vermeidungsstrategien, die eine nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Wolfsburg anstreben.

Der Landschaftsrahmenplan 1998 stuft das Plangebiet als nicht schutz- oder entwicklungsbedürftig ein. Es stellt für Arten und Lebensgemeinschaften keinen wichtigen Bereich dar. Die Hochspannungsleitungen, die westlich des Plangebietes gelegen sind, sowie die Gewerbeflächen östlich der Frankfurter Straße stellen die nächstgelegenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dar. Das Plangebiet weist keine Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Auch Erlebnisräume (erlebniswirksame Landschaftstypen) sind hier nicht verzeichnet. Die westlich gelegene Autobahn BAB 39 stellt ein hohes Gefährdungspotenzial durch Schadstoffeintrag bis 220 m beidseits der Trasse dar. Das Plangebiet liegt mit 390 m Entfernung jedoch außerhalb dieses Bereiches. Ca. 300 m westlich befindet sich eine Altablagerung mit der Bezeichnung „B 32“ gemäß Altablagerungskataster. Das Plangebiet liegt außerhalb potenzieller Nitrat-Auswaschungsgefährdungen sowie außerhalb von Wasserschutzgebieten oder Gebieten mit bedeutendem Grundwasservorkommen. Westlich, in ca. 200 m Entfernung, befinden sich solche Gebiete. Das Plangebiet weist auch für Klima und Luft keine wichtigen Bereiche auf.

Westlich der BAB 39 und östlich der Frankfurter Straße befinden sich zwei Schutzgebiete und südlich ein Naturdenkmal. Für das westlich angrenzende Heilschutzgebiet wird als Entwicklungsziel die Sicherung der nachhaltigen Nutzbarkeit von Grundwasservorkommen vorgesehen. Für das östlich angrenzende Vogelschutzgebiet (siehe Kap. 6.2.1) sind Maßnahmen zur Entwicklung standortgemäßer Waldränder mit allgemeinen Anforderungen an die Forstwirtschaft angedacht.

5.3 Städtebauliches Konzept

Der Ortsteil Westhagen der Stadt Wolfsburg entstand in den 1960er Jahren anhand eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes. Dieses beruhte im Allgemeinen auf dem Motto „Urbanität durch Dichte“. Das Ziel dieses Konzeptes enthielt die jetzige Struktur des Westhagener Siedlungsbereichs vom Süden bis ungefähr zur Höhe des Marktplatzes („erstes und zweites Quartier“). Ein besonderer Faktor, der diesem Leitbild entspricht, ist das Konzept einer vielgeschossigen Gebäudeerrichtung (Stadt Wolfsburg 2016); den Hochpunkt bildete die 1975 fertiggestellte Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 mit bis zu 13 Geschossen).

Nach dem Städtebaulichen Rahmenplan des Jahres 2016 entsprach dieses Leitbild nicht mehr den Vorstellungen der allgemeinen Bevölkerung und der nachhaltigen Entwicklung Westhagens, weshalb dieses Konzept im Laufe der Jahre abgelehnt und umgeschrieben wurde.

Der Städtebauliche Rahmenplan wurde im Jahr 2002 entwickelt und im Jahr 2016 fortgeschrieben. Das zentrale Leitziel der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wurde ebenfalls unter Berücksichtigung der Frei- und Grünflächenaufwertung erstellt.

Die städtebaulichen Grundsätze der Fortschreibung sind u. a.:

- Rückbau der Wohnanlage Dessauer Straße 14 - 34 und anschließende Neubebauung,
- Verbesserung des Stadtteilimages und der sozialen Mischung durch die Neubebauung von Freiflächen innerhalb des Dresdener Rings,
- Weiterentwicklung der öffentlichen Grün- und Freifläche als innovativer Beitrag zur Freiraumentwicklung in der Großsiedlung sowie
- Sicherstellung einer adäquaten Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Flächen im Sanierungsgebiet.

All diese Punkte werden im Bebauungsplanverfahren „Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum Westhagen“ berücksichtigt.

Der ehemalige Freizeitpark Westhagen im Osten des Plangebietes wird als Bearbeitungsgebiet des Städtebaulichen Wettbewerbs „Dessauer Straße“ ausgewiesen. Da der Freizeitpark sich im Sinne einer natürlichen Sukzession entwickelt hat ohne bzw. mit nur unzureichenden Pflegemaßnahmen weist dieser momentan Unterhaltungsmängel auf. Die Fortschreibung des Städtebaulichen Konzeptes (2016) listet folgende Ziele:

- Herstellung von ausreichenden Wegeverbindungen,
- Schaffung nachhaltiger und qualitativ hochwertige Aufenthaltsbereiche.

Die Freiraumentwicklung hat für die städtebauliche Planung im Sinne der Nachhaltigkeit eine hohe Bedeutung und wird aus diesem Grund besonders berücksichtigt.

5.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) kommt als vorbereitender Bauleitplan eine grundlegende Steuerungs- und Lenkungsfunction der Nutzungen für das gesamte Gemeindegebiet zu, indem er die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Wolfsburg aus dem Jahr 1977 auf Grund zahlreicher Einzeländerungen nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprach, beschloss der Rat der Stadt Wolfsburg im Jahr 1999 den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Mit aktuellem Stand liegt der Flächennutzungsplan 2020plus der Stadt Wolfsburg aus dem Jahr 2011, inklusive 4. Änderung, vor.

Ziele des Flächennutzungsplanes sind unter anderem:

- Erhalt und Ausbau der städtebaulichen Strukturen und Weiterentwicklung der Stadt,
- Weiterentwicklung der privaten und öffentlichen Infrastruktur zu Gewährleistung kurzer Verkehrsanbindungen zwischen den Siedlungsbereichen,
- Wolfsburg als Wirtschaftsstandort kräftigen und fördern,
- ökologische, Natur- und Landschaftsschutzaspekte integrieren und Landschaftsräume verbinden.

Der Flächennutzungsplan stellt die städtebauliche Entwicklung sowie die für das Jahr 2020 prognostizierten Chancen der möglichen städtebaulichen Entwicklung mit Rücksicht auf den Natur- und Landschaftsschutz, den Immission- und den Hochwasserschutz dar.

Für das Gebiet Westhagen sieht der FNP folgendes vor:

Der Stadtteil Westhagen ist als Zentrenstyp C eingestuft. Damit dient er als lokales Zentrum für die Deckung des täglichen Bedarfs. Die aktuellen Nutzungen sind auch als solche im Plan dargestellt - die Wohnbauflächen, die gemischte Baufläche (Einkaufszentrum), der östlich des Plangebietes befindliche Freizeitpark als Grünfläche (Parkanlage und Jugend/ Kinderspielbereich). Da der Flächennutzungsplan 2020+ die geplanten Nutzungen im Baugebiet „Dessauer Straße Süd“ noch nicht vollständig abbildet, wird zeitgleich mit dem B-Plan „Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“ die 4. FNP- Änderung betrieben (Änderung des Einkaufszentrums von einer gemischten in eine Sonderbaufläche, Berücksichtigung der neuen Wohngebiete und der geplanten Promenade als Grünverbindung).

5.5 Bebauungspläne (B-Pläne)

Direkt oder indirekt an das Baugebiet „Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum Westhagen“ angrenzend befinden sich mehrere rechtskräftige Bebauungspläne für den Ortsteil Westhagen.

- Nördlich des Plangebietes und des Dresdener Rings befindet sich der B-Plan „Westhagen IV. Quartier/ Teil c, 1. Änderung“, welcher 1986 seine rechtskräftige Wirkung erhielt. Innerhalb seines Geltungsbereichs wurde zwischen 2018 und 2021 eine 2. Änderung betrieben, die jedoch wegen der Aufgabe des Projekts durch den Investor (noch) nicht zur Rechtskraft gebracht worden ist.
- Nordwestlich und westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich die 1980 rechtskräftig gewordenen B-Pläne „Westhagen III. Quartier/ b+h“ bzw. „Westhagen III. Quartier/ g“; zu diesen erfolgt durch den B-Plan „Dessauer Straße Süd“ ein bauplanungsrechtlicher Lückenschluss. Die B-Pläne „II. Quartier/ f“, der 1972 Rechtskraft erhielt und „II. Quartier/ a“ (rechtsverbindlich 1970) befinden sich - mit Abstand zum Plangebiet - weiter südlich des Baugebietes.
- Östlich der Frankfurter Straße befinden sich die Bebauungspläne „Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen“ (1967 rechtskräftig) mit seiner ersten (1989) und der in Planung befindlichen 2. Änderung sowie der B-Plan „Wohnen am Stadtwald“, welcher 2011 rechtsverbindlich wurde. Das geplante Bebauungsgebiet sowie „Westhagen III. Quartier/ g“, „Westhagen II. Quartier/ f“ und „Westhagen II. Quartier/ a“ befinden sich darüber hinaus im Sanierungsgebiet Westhagen in der Fassung der 1. Änderung von 2007.

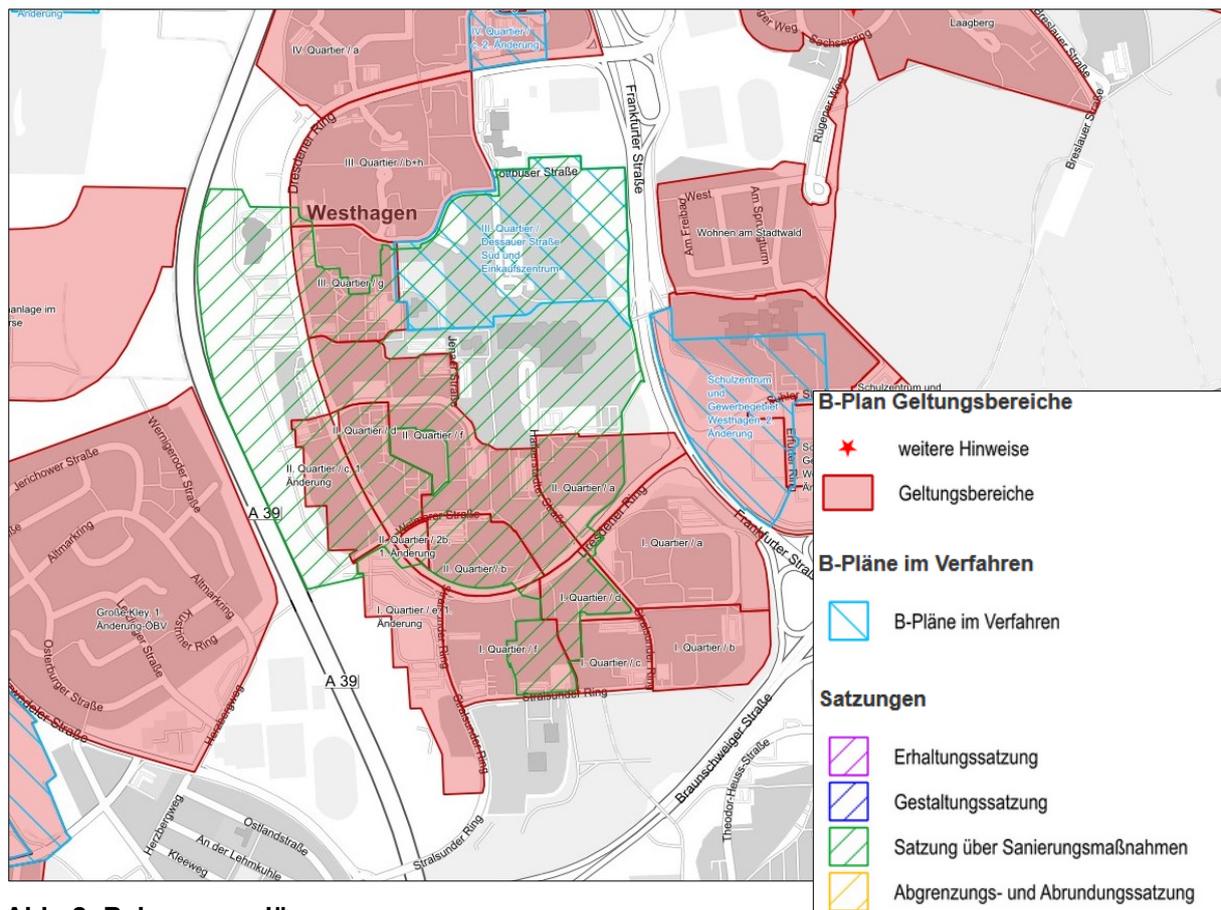


Abb. 2: Bebauungspläne

(Geoportal Stadt Wolfsburg, online unter: https://geoportal.stadt.wolfsburg.de/qgis_mcl/index.html, Abruf am 17.05.2020)

6 Naturräumliche Ausgangssituation

Zur bestmöglichen Beurteilung des Ist-Zustandes (Bestandserfassung) sowie der Beeinträchtigungen werden anhand vorliegender übergeordneter Planungen und Fachpläne sowie Fachgutachten, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurden die einzelnen Schutzgüter bewertet. Zudem sind im Jahr 2019 Biotop-, floristische und faunistische Untersuchungen erfolgt, sodass auf deren Grundlage eine belastbare Schutzgutbewertung durchführbar ist. Die Biotopkartierung erfolgte gemäß dem Niedersächsischen Kartierschlüssel. Die Pflanzenbewertung wurde auf der landesweiten Liste Niedersachsens und der Roten Liste Deutschlands ermittelt.

6.1 Naturräumliche Grundlagen

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum Westhagen“ ist bezüglich der naturräumlichen Gliederung wie folgt einzuordnen:

- Großregion 1. Ordnung: „Börden“ (Nr. 7),
- Unterregion 4 „Ostbraunschweigesches Flachland“ (Stadt Wolfsburg 1998),
- Untereinheit 5. Ordnung „Wolfsburger Hügel- und Plattenland“ (Nr. 6242),
- Untereinheit 6. Ordnung „Fallerlebenes Hügelland“ (Nr. 62420) (Stadt Wolfsburg 1999).

6.2 Schutzgebiete/ Wertvolle Bereiche

Flächen, die im Rahmen der landesweiten Biotopkartierungen aus den Jahren 1984 bis 2004 erfasst wurden, befinden sich sowohl westlich als auch östlich vom Plangebiet. In dem ca. 600 m entfernten, westlich gelegenen Gebiet (vgl. im Abschnitt 5.1) mit der Gebietsnummer 3530103 konnten sechs Biotoptypen festgestellt werden (NLWKN 2020). Zu diesen zählen

- „Sonstige Feuchtgebüsche“ (BF 1; BF 2),
- „Gebüsche trockenwarmer Standorte“ (BTa),
- „Mesophiles Grünland“ (GMa),
- „Sonstiges artenreiches Feucht- oder Nassgrünland“ (GF4) sowie
- „Sauergras-, Binsen- und Staudenried“ (NSc).

Eine weitere Fläche befindet sich etwa 400 m in östliche Richtung. Im Gebiet mit der Nummer 3530044 befinden sich „Eichen- und Hainbuchenmischwald nährstoffreicher Standorte“ (WC 1; WC 4).

Für die Fauna – ausgenommen Vögel – wertvolle Bereiche sind in weiter Entfernung ebenfalls vorhanden. Aufgrund der weiten Entfernung werden diese Gebiete nur namentlich genannt:

- südwestlich: „Laubwald SW Mörse“ (3730004)
- östlich: „Stemmelbergwiese W Nordsteimk“ (3530061), „Hasselbach NW Nordsteimke“ (3530058), „Hasselbach W Nordsteimke“ (3530057), „Niederung Nordsteimker Graben“ (3530059), „Bruchwiesen NW Nordsteimke“ (3530060) und „Bruchwiesen NW Nordsteimke“ (3530056).

Es wurden keine wertvollen Bereiche für Gastvögel in Nähe des Plangebietes ausgewiesen.

Im Geltungsbereich im Rahmen von der flächendeckenden Biotoptypenkartierung (Pudwill 2019) erfassten gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope sind in Kapitel 6.6.1 dargestellt.

6.2.1 Vogelschutzgebiete

Das gemäß Artikel 4 Abs. 1 und 2 der Richtlinie 2009/ 147/ EG (VgIS-RL) ausgewiesene SPA-Gebiet „Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“ (EU-Kennzahl: DE3630-401, landesinterne Nr.: V48) befindet sich ca. 400 m östlich des Plangebietes. Das SPA-Gebiet hat eine Größe von ca. 3.300 ha. Das Schutzgebiet ist durch seine naturnahen Mischwaldbereiche auf frischen bis feuchten Standorten bedeutend (NLWKN 2020). Die dort vorhandenen strukturreichen Eichen-Hainbuchen- und Buchen-Mischwälder mit einem hohen Alt- und Totholzanteil gelten u.a. als besonderes Brutgebiet für die nach Anhang I der VgIS-RL geschützten Arten Rotmilan (*milvus milvus*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Mittelspecht (*Leipicus medius*) und Grauspecht (*Picus canus*) (NLWKN 2017).

6.2.2 FFH-Gebiete

Das Vogelschutzgebiet schließt die FFH-Gebiete „Eichen-Hainbuchen-Wälder“ (EU-Kennzahl: 3629-301, landesinterne Nr.: 101) und „Beienroder Holz“ (EU-Kennzahl: 3630-301, landesinterne Nr.: 102) ein. Diese befinden sich in einer Entfernung zum Plangebiet von 2.400 m bzw. 6.400 m in südliche Richtung.

6.2.3 Landschaftsschutzgebiete

Das gemäß § 26 BNatSchG i.V.m. § 19 NAGBNatSchG ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Rothehofer Forst, Klieversberg und Detmerode“ (landesinterne Nr.: LSG WOB 00001) befindet sich östlich des Plangebietes in ca. 400 m Entfernung, angrenzend an das Baugebiet „Wohnen am Stadtwald“, und hat die gleiche Lage wie das Vogelschutzgebiet V48 „Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“. Das Landschaftsschutzgebiet weist

eine Flächengröße ca. 900 ha auf (MU Niedersachsen 2020b). Es beinhaltet ein großflächiges Waldgebiet mit naturnahen Waldgesellschaften und Altbaumbeständen. Besonders bedeutend sind die teilweise großflächig ausgeprägten Eichen-Hainbuchen- sowie verschiedene Buchenwälder (Stadt Wolfsburg 1998).

Für den Westteil des LSG im Stadtwald bestehen Überlegungen für eine Ausweisung als Naturschutzgebiet, ebenso wie für einen Teil der weiter entfernten, unter 5.1 beschriebenen Freiräume im Süden von Fallersleben/ westlich der BAB 39.

6.2.4 Heilquellenschutzgebiete

Die westliche Grenze des Plangebietes befindet sich mit einer Entfernung von ca. 100 m zur Schutzzone II A des Heilquellenschutzgebietes „Fallersleben“ (landesinterne Nr.: 03103000191) (§§ 51 und 53 WHG i.V.m. § 94 NWG).

Gemäß § 53 WHG sind Heilquellen natürlich an die Oberfläche tretende oder künstliche Wasser- oder Gasvorkommen, die wegen ihrer chemischen Zusammensetzung, physikalischen Eigenschaften sowie der Erfahrung nach für Heilzwecke genutzt werden können.

6.2.5 Naturdenkmale

Südlich vom Plangebiet befindet sich an der Kreuzung des Dresdener Rings mit der Halberstädter Straße das Naturdenkmal „Robinie“ (landesinterne Nr.: ND WOB 00005). Es hat eine Entfernung zur südlichen Grenze des Plangebietes von ca. 400 m und gilt seit dem 23. März 1971 als Naturdenkmal. Der Baum befindet sich inzwischen und v.a. in Folge der Trockenheit in den vergangenen Jahren in einem schlechten Zustand.

6.3 Schutzgut Boden

Geologisch betrachtet, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in den nördlichen Ausläufern des subherzynischen Beckens (Stadt Wolfsburg 1998; Stadt Wolfsburg 1999). Insbesondere im Mesozoikum sind mächtige Sedimentationsablagerungen entstanden. Durch die elster- und saaleiszeitliche Prägung des Gebietes haben sich in den Mulden unter den mesozoischen Ablagerungen pleistozäne Deckschichten mit geringer Mächtigkeit gebildet (ebd.). Die Schichten des Plangebietes bestehen aus Tonstein, Mergelstein, Kalkstein und Sandstein aus dem unteren Jura, des Lias' (LBEG 2020, Ingenieurbüro BGA 2018).

Das städtisch geprägte Plangebiet befindet sich im Allerurstromtal im südlich gelegenen Hügelland. Je nach Ausgangsgestein und Nutzung erfahren die Böden unterschiedliche Entwicklungen. Im Bereich der Zeilenbebauung bis angrenzend an die westliche Grenze ist der Bodentyp „Mittlerer Pseudogley“ (Abb. 2) und die Bodenfruchtbarkeit wird als hoch eingestuft (LBEG 2020). In den Randbereichen im Osten (ehemaliger Freizeitpark Westhagen) und entlang der südlichen Grenze (Bereich der Promenade sowie des im Abriss befindlichen Einkaufszentrums Westhagen) konnte ein „Flacher Pelosol-Pseudogley“ sowie eine mittlere Bodenfruchtbarkeit festgestellt werden (LBEG 2020).

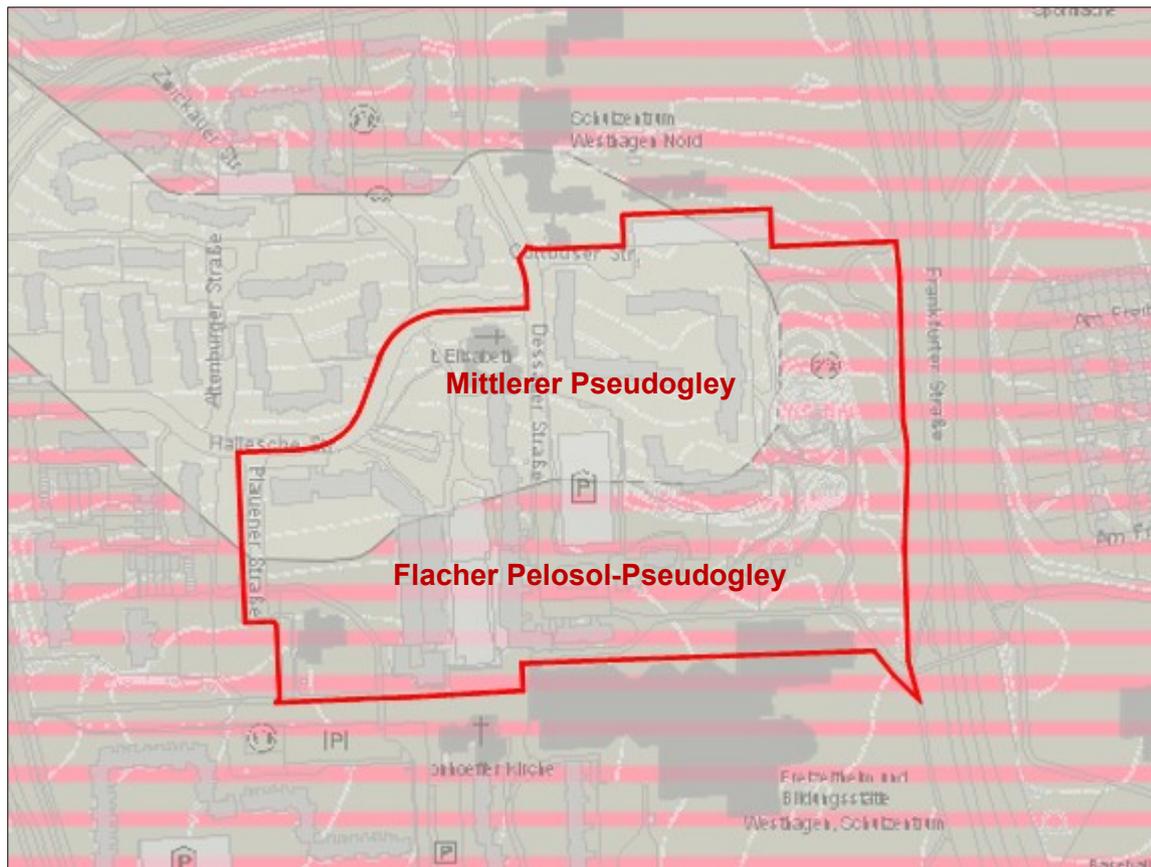


Abb. 3: Bodentyp des Planungsgebietes (rot: Geltungsbereich)

(Kartengrundlage: LBEG (2020) Bodenkartenkarten von Niedersachsen – Bodenkarte 1:50.000 (BK50); Abgerufen am 03.08.2020)

Nach Angaben des Niedersächsischen Bodeninformationssystem befinden sich südlich des Plangebietes ein Bereich aus Podsol-Braunerde mit extremen Standorteigenschaften und westlich im Bereich des Vogelschutzgebietes Böden hohen Natürlichkeitsgrades und historischer Bedeutung.

Die Bindungsstärke des Oberbodens für Schwermetalle im Plangebiet ist sehr hoch, weshalb der Boden in diesem Bereich durch diese Stoffe sehr gefährdet ist (LBEG 2020). Weiterhin wirken Schadstoffbelastungen vor allem durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen wie der Frankfurter Straße auf die Böden ein (Stadt Wolfsburg 1999).

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird laut LBEG (2020) als hoch und die Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung als gefährdet (im bestehenden Wohngebiet) bis hoch gefährdet (in der Grünfläche) eingestuft. Der Versiegelungsgrad ist vor allem im Bereich der bestehenden Wohngebiete bis zu 65 % versiegelt (ebd.). Für die Fläche Freizeitpark „West“ erstreckt sich die Spanne lediglich von 0 bis 40 % (LBEG 2020). Der Bereich des jetzigen Freizeitparks wird nach LBEG (2020) als vollständig unversiegelt ausgewiesen, die Wegeverbindungen innerhalb des Freizeitparks sind jedoch als teilweise versiegelt erkennlich.

Die Böden innerhalb des Plangebiets weisen, bis auf die Flächen der bestehenden Grünanlage, keine wichtigen Bereiche in Bezug auf die Kriterien „Seltenheitsgrad“ (regional seltene Böden), „Naturnähe“ (Böden hohen Natürlichkeitsgrades), „Böden mit extremen Standorteigenschaften“ und „kulturhistorisch bedeutsame Böden“ sowie bzgl. naturhistorisch bedeutsamer Objekte auf. Die Böden in der Grünanlage sind gemäß den Bodenkartenkarten von Niedersachsen – Bodenkarte 1:50.000 (BK50) seltene Böden (D-S – Pelosol-Pseudogley).

Hauptverkehrsstraßen mit DTV > 10.000 Kfz/ 24h als Auslöser für Bodenbeeinträchtigungen und Belastungsfaktoren befinden sich östlich, nördlich und westlich des Plangebiets. Hieraus resultiert ein hohes Gefährdungspotenzial durch Schadstoffeintrag bis zu 220 m beidseitig der Verkehrsstraßen. Bei den Hauptverkehrsstraßen handelt es sich um die BAB 39, um die unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Frankfurter Straße und um ein Teilstück des Dresdener Rings, der sich nördlich in einer Entfernung von ca. 170 - 200 m zum Plangebiet befindet.

Für das Gelände des Freizeitparks einschließlich der Flächen im westlichen Zugangsbereich wurde im Jahr 2018 eine Baugrundbeurteilung und Schadstoffuntersuchung durchgeführt (Ingenieurbüro BGA 2018). In diesem Zusammenhang wurden stichprobenartig sechs Kleinrammbohrungen mit Kernsonden zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse durchgeführt. Dabei wurde unter Aufschüttungen und lokal in geringer Stärke verbreitetem Geschiebelehm Ton des Unteren Juras erbohrt.

Die chemischen Analysen zur Schadstoffbelastung ergaben folgende belastete Bereiche:

- Asphalt: geringe PAK-Konzentrationen ("Teer"), lokal geringe Astbestkonzentrationen
- Aufschüttungen aus Sand (Trag- und Frostsicht unter Wegen): überwiegend nicht schadstoffbelastet
- Aufschüttungen aus Schlacke: Nachweis von Schwefelverbindungen, leicht erhöhte Chrom-Konzentration und pH-Wert

Die Archivfunktion der Böden für die Naturgeschichte ist als gering zu bewerten. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

6.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist in Grund- und Oberflächenwasser zu differenzieren.

6.4.1 Grundwasser

Das Plangebiet gehört zu dem Grundwasserkörper „Obere Aller mesozoisches Festgestein links“ (internationale EG-WRRL-Bezeichnung: DE_GB_DENI_4_2016), welches zum Flussgebiet der Weser zählt. Die Bewertung des Grundwasserkörpers, gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL, Richtlinie 2000/ 60/ EG), ergab einen schlechten chemischen Zustand. Als verantwortliche Stoffe dafür wurden Nitrat sowie Pflanzenschutzmittel und deren relevante Metabolite (Zerfallsprodukte) festgestellt, welche aus der Landwirtschaft und aus diffusen Quellen in das Grundwasser gelangen. Der mengenmäßige Zustand ist gut (MU Niedersachsen 2020c). Das Land Niedersachsen hat gemäß Art. 4 Abs. 4 der Richtlinie 2000/60/EG eine Fristverlängerung für den Bewirtschaftungsplan 2015 zur Erreichung der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie für diesen Grundwasserkörper mit der Begründung der technischen Umsetzbarkeit sowie der natürlichen Gegebenheiten beantragt.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Grundwasserschutzgebieten. Gemäß Landschaftsrahmenplan (Stadt Wolfsburg 1998) hat das Gebiet eine mittlere bis hohe Grundwasserneubildungsrate (> 150 mm/ a). Dabei ist jedoch die lokal differenzierte Oberflächenbeschaffenheit zu berücksichtigen. In den Siedlungs- und Verkehrsflächen ist eine hohe Versiegelung zu verzeichnen, was eine Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate nach sich zieht, wohingegen im Bereich des Freizeitparks die Grundwasserneubildungsrate aufgrund der geringeren Versiegelung höher ist.

Gemäß der Baugrundbeurteilung und Schadstoffuntersuchung durch das Ingenieurbüro BGA (2018) besteht der Untergrund vorwiegend aus sehr schwach wasserdurchlässigem Ton und Geschiebelehm. Auf diesen Horizonten kann sich nach Niederschlägen zeitweise Wasser aufstauen und in den aufgefüllten Sanden ansammeln. Derartige Stauwasserstände können bis an die Geländeoberfläche ansteigen.

Die westliche Grenze des Plangebietes befindet sich mit einer Entfernung von ca. 100 m zur Schutzzone II A des Heilquellenschutzgebietes „Fallerleben“ (landesinterne Nr.: 03103000191) (§§ 51 und 53 WHG i.V.m. § 94 NWG) (siehe auch Kapitel 6.2.4).

6.4.2 Oberflächengewässer

Im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

6.5 Schutzgut Klima/ Luft

Wolfsburg wird sowohl durch ein ozeanisches als auch durch ein kontinentales Klima beeinflusst, was zu starken Temperaturschwankungen führt. Das Stadtgebiet gehört zur einer für Norddeutschland warmen Zone mit einer Jahresmitteltemperatur von 9,1 °C im langjährigen Mittel gesehen (Wersche 1999). Es weist geringe Jahresniederschläge von ca. 647 mm auf, welche durch die zweiseitige Klimabeeinflussung sowie die Lage am Rande des Mittelgebirges (Leegebiet) hervorgerufen werden. Aufgrund der geringen Höhendifferenzen und die damit einhergehenden hohen Temperaturschwankungen zählt das Gebiet um Wolfsburg zu den klimatisch benachteiligten Räumen.

Das Plangebiet wird als Wirkungsraum (Siedlungsraum, Wohnbebauung, Industrie- und Gewerbegebiete) ausgewiesen. Wirkungsräume sind durch Wohnsiedlungen und/ oder Gewerbe-/ Industrieeinrichtungen oder für Bebauung angedachte Flächen, die einem oder mehreren unbebauten Freiräumen zugeteilt werden und so durch den Luftaustausch klimatische und lufthygienische Beeinträchtigungen vermindern können, geprägt. Das Plangebiet weist diese Eigenschaft durch den östlich im Plangebiet vorhandenen Freizeitpark auf und wird somit als ein klimatisch geringer belastetes Gebiet ausgewiesen (Wersche 1999). Durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen besteht hier eine erhöhte Belastung durch Schadstoffemissionen.

Westlich, südlich sowie auch östlich des Plangebietes befinden sich klimaökologische Ausgleichsräume in Form von unbebauten Flächen an den Siedlungsrändern bzw. großflächigen Waldbereichen für das Plangebiet als Belastungsraum. Auch die siedlungsnahen Freiflächen mit teilweise großflächiger Ausdehnung und Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches dienen, wenn auch vor allem lokal, als Kaltluftentstehungsgebiete und somit dem Temperaturengleich.

Auf Grund der Lage zwischen der BAB 39 und der Frankfurter Straße ist im Geltungsbereich von einer gewissen Luftbelastung insbesondere durch Kraftfahrzeuge auszugehen. Die mittlere Luftschadstoffbelastung liegt gemäß Landesweite Karte des Berechnungsergebnisses 2013 bis 2017 (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz 2020) für die PM10-Emissionen 6 µg/ m³ (niedrige Belastung; 30 µg/ m³ wäre eine hohe Belastung) und hat damit im Vergleich zur mittleren Belastung seit 2014 abgenommen.

Die Messung der NO₂-Immission an Straßenabschnitten in Niedersachsen im Rahmen des HERmEliN-Projektes (Hotspot-Ermittlung und Emissionskataster lagebezogen in Niedersachsen) ergaben für Straßen im und am Plangebiet für das Bezugsjahr 2011 eine PM10 Belastung von etwa 18 µg/ m³ und eine NO₂ Belastung von etwa 17 µg/ m³ (bezogen auf die Gesamtimmisionen). Zum Schutz der menschlichen Gesundheit beträgt der über ein Kalenderjahr gemittelte Immissionsgrenzwert für PM10 40 µg/m³ und der über den Tag gemittelte Immissionsgrenzwert 50 µg/m³ bei 35 zugelassenen Überschreitungen (39. BImSchV). Aus der empirischen Beziehung von Überschreitungshäufigkeit und Jahresmittelwert der PM10-Konzentration kann ein Jahresmittelwert von 28 µg/m³ abgeleitet werden, unterhalb dessen eine mehr als 35-malige Überschreitung des Tagesgrenzwertes von 50 µg/m³ mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Ab einem Jahresmittelwert von 30 µg/m³ ist davon auszugehen, dass der Grenzwert von 35 erlaubten Überschreitungstagen erreicht wird.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit beträgt der über ein Kalenderjahr gemittelte Immissionsgrenzwert für NO₂ 40 µg/m³ (39. BImSchV).

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Luftreinhalteplans.

Im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung bestehen keine Standorte für Messstationen zur Überwachung der Luftqualität des Lufthygienischen Überwachungssystems Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz 2020)

Nördlich des Plangebiets befinden sich im Stadtteil Sandkamp (Entfernung ca. 2,5 km) mehrere zu genehmigenden Anlagen (Anlagen der Verfahrensart E und G aus dem Anhang 1 der 4. BImSchV) sowie mehrere Großfeueranlagen (VW-Heizkraftwerk West und Nord/ Süd) (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz 2020).

6.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere

6.6.1 Biotoptypen/ Reale Vegetation

Die flächendeckende Erfassung der Biotoptypen im derzeitigen Bestand erfolgte durch Pudwill 2019 (mit weiterer Anpassung von Dr. Szamatolski + Partner 2019) unter Anwendung des Niedersächsischen Kartierschlüssels bis auf die Ebene der Untereinheiten (Anhang 1).

Neben der vier- bis achtgeschossigen, vorwiegend dem Wohnen dienende Zeilenbebauung wurden kleine bis mittelgroße Gebäude und Gebäudekomplexe mit besonderen und öffentlichen Funktionen, u. a. als Kita, Schule, Jugendzentrum und Kirche, erfasst. Weiterhin befinden sich ein Einkaufszentrum und Gebäude des Straßenverkehrs in Form von Parkhäusern mit zugehörigen Vorflächen im Plangebiet. Die bestehenden Verkehrsflächen werden durch am Plangebiet angrenzende Erschließungsstraßen, Parkstellflächen, Quartiersplätze mit unterschiedlichen Funktionen und befestigte und unbefestigte Fuß- und Radwege sowie sonstige Wege mit eingeschränktem Fahrverkehr bestimmt. Umgeben werden die Gebäude und Verkehrsflächen von z. T. großflächigen Grünanlagen, die sich insbesondere aus weniger intensiv und intensiv genutzten und gepflegten Scher- und Trittrassenflächen sowie angepflanzten Gehölzbeständen aus Sträuchern und z. T. jungen Bäumen, überwiegend mit nicht gebietsheimischen Arten bzw. Zierformen, zusammensetzen. Die Grünanlagen, insbesondere in den Innenhöfen der dem Wohnen dienenden Zeilenbebauung, beinhalten auch dazugehörige Strukturen wie Spielflächen und Zuwegungen.

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung gemäß dem Rahmenplan- Konzept 2016 wurde die (seinerzeit im Rückbau befindliche) Wohnanlage Dessauer Straße 14 - 34 als Baustelle (OX) kartiert (Pudwill 2019).

Die „Sonstigen Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen“ (PSZ) mit integrierten „Sonstigen Offenlandbereichen“ (DOS) werden intensiv als Kinderspielplatz genutzt. Gemäß Niedersächsischem Städtetag (2013) wird dem Biotoptyp DOS eine Wertigkeit von 3 - 5 zugeordnet; der Biotoptyp ist nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützt. Nach Pudwill (2019) weisen die betroffenen Flächen aber nicht die erforderliche Qualität auf, weshalb lediglich ein Wertfaktor 2 vergeben werden konnte.

Der überwiegende Teil der Grünanlagen, insbesondere in den Bereichen der Wohngebäude, stellt sich als „Grünanlagen ohne Altbäume“ (PZA) dar, welche eine geringe Bedeutung aufweisen (Pudwill 2019 mit weiterer Anpassung von Dr. Szamatolski + Partner 2019, Anhang 1).

Im Plangebiet wurden fünf Flächen des Biotoptyps „Sonstiger Magerrasen“ (RPM) festgestellt. Ab einer Größe von etwa 100 m² und einer Breite von 4 - 5 m ist der Biotoptyp nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG geschützt. Der „Sonstige Magerrasen“ hat eine sehr hohe Bedeutung für die Funktionalität des Naturhaushaltes und der Landschaft und gilt in Niedersachsen als stark gefährdet (Drachenfels 2012; Drachenfels 2016). Im Bereich des Baugebietes erreichen zwei der fünf erfassten Flächen diese Kriterien (Pudwill 2019). Die Trockenrasenflächen im Plangebiet resultieren vorrangig aus der anthropogenen Gestaltung und

Nutzung der Flächen. Eine Fläche befindet sich zentral, nördlich des Parkhauses (im Südosten), die andere im südlichen Bereich des jetzigen Freizeitparkes. Die Fläche des Bolzplatzes ist mit ca. 1.437 m² die größte Magerrasenfläche im Plangebiet. Als wertgebende Pflanzenarten (Rote Liste- Arten) wurden u.a. das „Kleine Filzkraut“ (*Filago minima*) und die „Frühe Haferschmiele“ (*Aira praecox*) erfasst. Weiterhin wurde das Vorhandensein von Habichts- und Fingerkräutern festgestellt. Der Schutzstatus resultiert aus der Flächengröße und dem Vorhandensein von Rote Liste Arten.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes, im Bereich der wenig bis gar nicht genutzten sandigen und kiesigen Bereiche, befinden sich die beiden einzigen Flächen des Biotoptypes „Ruderalflur trockenwarmer Standorte“ (URT). Sie beherbergen im Untersuchungsgebiet neu eingewanderte Pflanzenarten wie beispielsweise die Graukresse und verschiedene Ruderalarten. Die Flächen gelten durch ihren Blütenreichtum für Insekten als Nahrungsquelle und werden durch Pudwill (2019) aufgrund ihrer allgemeinen Bedeutung der Wertstufe III zugeordnet. Der Biotoptyp gilt in Niedersachsen als gefährdet (Pudwill 2019 – siehe Anhang 1 und 5).

Folgende Biotoptypen wurden im Plangebiet identifiziert:

Tab. 1: Gesamtübersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen (nach Pudwill 2019)

Biotop-Nr./ Code	Biotoptyp	Schutzstatus	FFH	RE	Wertstufe	RL	Kennarten/ Rote Listen	
8 - Heiden- und Magerrasen								
8.7	RP	Sonstiger Pionier- und Magerrasen						
8.7.3	RPM	Sonstiger Magerrasen	§	-	*	V	2	Kleines Filzkraut (<i>Filago minima</i>), Frühe Haferschmiele (<i>Aira praecox</i>), Kleines Habichtskraut (<i>Hieracium pilosella</i>)
10 - Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren								
10.5	UR	Ruderalflur						
10.5.2	URT	Ruderalflur trockener Standorte	-	-	*	(IV) III (II)	3	-
12 - Grünanlagen								
12.1	GR	Scher- und Trittrasen						
12.1.1	GRR	Artenreicher Scherrasen	-	-	*	I	.	Straußgras 2 (<i>Agrostis capillaris</i>)
12.2	BZ	Ziergebüsch/ -hecke						
12.2.2	BZN	Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten	-	-	.	II	.	-
12.11/ 7.9	PS/ DO	Sport-/ Spiel-/ Erholungsanlage / Sonstiger Offenbodenbereich						
12.11.8/ 7.9.1	PSZ/ DOS	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage/ Sandiger Offenbodenbereich	- / (§)	- / (4030)	. / *	I / (V) II (I)	. / 3	- / -

Biotop-Nr./ Code		Biotoptyp	Schutzstatus	FFH	RE	Wertstufe	RL	Kennarten/ Rote Listen
12.12	PZ	Sonstige Grünanlage						
12.12.2	PZA	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	-	-	.	(II) I	.	-
13 - Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen								
13.1	OV	Verkehrsfläche						
13.1.1	OVS	Straße	-	-	.	I	.	-
13.1.3	OVP	Parkplatz	-	-	.	I	.	-
13.1.4	OVM	Sonstiger Platz	-	-	.	I	.	-
13.1.11	OVW	Weg	-	-	.	I	.	-
13.2	OF	Sonstige befestigte Fläche						
13.2.3	OFS	Befestigte Freifläche von Sport- und Freizeitanlagen	-	-	.	I	.	-
13.2.5	OFZ	Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	-	-	.	I	.	-
13.5	OZ	Zeilenbebauung	-	-	.	I	.	-
13.7	OE	Einzel- und Reihenhausbebauung						
13.7.2	OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet	-	-	.	I	.	-
13.9	ON	Historischer/ Sonstiger Gebäudekomplex						
13.9.1	ONK	Kirche/ Kloster	-	-	.	I	.	-
13.9.4	ONZ	Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex, Kita, Jugendtreff	-	-	.	I	.	-
13.10	OA	Gebäudekomplex von Verkehrsanlagen						
13.10.5	OAV	Gebäude des Straßenverkehrs/ Parkhaus	-	-	.	I	.	-
13.11	OG	Industrie- und Gewerbekomplex						
13.11.2	OGG	Gewerbegebiet	-	-	.	I	.	-
13.18	OX	Baustelle	-	-	.	I	.	-
<p>Schutzstatus: § nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG geschützt</p> <p>FFH: 4030 Nummer des Lebensraumtyps (LRT) des Anhangs I () nur bestimmte Ausprägungen fallen unter den LRT</p> <p>RE = Regenerationsfähigkeit: * bedingt regenerierbar: bei günstigen Rahmenbedingungen in relativ kurzer Zeit regenerierbar (in bis zu 25 Jahren) . keine Angabe (insbesondere Biotoptypen der Wertstufen I und II)</p> <p>Wertstufe (gemäß Bierhals et al. 2004): I von geringer Bedeutung II von geringer bis allgemeiner Bedeutung III von allgemeiner Bedeutung IV von allgemeiner bis besonderer Bedeutung</p>								

Biotop-Nr./ Code	Biototyp	Schutzstatus	FFH	RE	Wertstufe	RL	Kennarten/ Rote Listen
V	von besonderer Bedeutung						
()	Wertstufen besonders guter bzw. schlechter Ausprägungen						
RL = Gesamteinstufung der Gefährdung (Rote-Liste-Kategorien) orientiert an RIECKEN ET AL. (2006); Die Gesamteinstufung ergibt sich aus der Verknüpfung der Gefährdungskategorien Flächenverlust und Qualitätsverlust unter Berücksichtigung der Seltenheit der Biototypen:							
2	stark gefährdet bzw. stark beeinträchtigt						
3	gefährdet bzw. beeinträchtigt						
.	Einstufung nicht sinnvoll/ keine Angabe (v.a. nicht schutzwürdige Biototypen der Wertstufen I und II)						

Im Rahmen der Biotoperfassung wurden zudem Pflanzenarten und Flechten kartiert, die in den Roten Listen für Niedersachsen und für die Region Bergland mit Börden geführt werden sowie nach BNatSchG besonders geschützt sind (siehe Tab. 2).

Tab. 2: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Rote-Liste und gesetzlich geschützte Arten (Pudwill 2019)

Arten	Wissenschaftlicher Name	Code	RL D	RL NI	RL H	BNatSchG/ BArtSchV
Farn- und Blütenpflanzen (GARVE, 2004)						
Frühe Haferschmiele	<i>Aira praecox</i>	Ap	*	*	2	-
Heidenelke	<i>Dianthus deltooides</i>	Dd	V	3	3	b
Kleines Filzkraut	<i>Filago minima</i>	Fm	*	*	3	-
Flechten (HAUCK UND BRUYN, 2010)						
Pflaumenflechte	<i>Evernia prunastri</i>	Ep	*	*	*	b
Gefurchte Schüsselflechte	<i>Parmelia sulcata</i>	Pasu	*	*	*	b
Felsen-Schüsselflechte	<i>Parmelia saxatilis</i>	Pasa	D	*	*	b
Bartflechte	<i>Usnea cf. hirta</i>	Uh	*	2	2	b
<u>Erklärung</u>						
RL = Rote Listen (Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz 2010):	Einstufung der Gefährdung RL:	Schutzstatus nach BNatSchG/ BArtSchV:				
RL D Deutschland	2 stark gefährdet bzw. stark beeinträchtigt	b besonders geschützt				
RL NI Niedersachsen	3 gefährdet bzw. beeinträchtigt					
RL H Hügel- und Bergland	V Vorwarnliste, Bestand zurückgehend					
	* ungefährdet/ derzeit ungefährdet					
	D Daten unzureichend					

An 2 Standorten, im nördlichen Bereich des Freizeitparks und an der östlichen Geltungsbereichsgrenze, wurde die gefährdete und besonders geschützte Heide-Nelke (*Dianthus deltooides*) mit je einer Pflanze erfasst.

Im Untersuchungsgebiet wurden 4 besonders geschützte Flechtenarten und eine zusätzlich stark gefährdete Flechte an Einzelbäumen gefunden. Ihr Vorkommen konzentriert sich auf den Freizeitpark. Die Flechten besiedeln hier überwiegend Linden. Die Gefurchte Schüsselflechte (*Parmelia sulcata*) ist am häufigsten und fast auf jedem Baum vorhanden. Danach kommt die Pflaumenflechte (*Evernia prunastri*), die aber nur jeweils mit wenigen Exemplaren die Bäume besiedelt. Selten sind die Felsen-Schüsselflechte (*Parmelia saxatilis*) und die Bartflechte (*Usnea hirta*) (Pudwill 2019).

6.6.2 Biotopverbund

Gemäß Flächennutzungsplan Wolfsburg 2020plus ist im Rahmen der Entwicklung von Freiraumstrukturen und -nutzungen im Bereich Natur- und Landschaft das Ziel einer nachhaltigen

Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften. Für die Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen ist ein landesweiter Biotopverbund aufzubauen. Biotopverbundachsen sollen die Ökokonto-Flächen mit großflächigen Biotopen zu einem Biotopverbundsystem ergänzen. Im Bereich des Plangebiets sind keine Ökokontenflächen oder Biotopverbundachsen dargestellt (Stadt Wolfsburg 2020).

Dessen ungeachtet stellen die bestehenden Grünflächen zwischen der im Nordosten an das Plangebiet angrenzenden Streuobstwiese und der kleinen Waldfläche (zwischen Frankfurter Straße und Dresdener Ring) und insbesondere auch im Freizeitpark einen wichtigen vernetzenden Bestandteil im Stadtgrün dar.

6.6.3 Bäume

Der Freizeitpark Westhagen entstand in den 1970er Jahren. Aus dieser Zeit stammt auch der Baumbestand. Die vorhandenen Einzelbäume werden als unterentwickelt eingeordnet.

Im Untersuchungsgebiet wurden keine besonderen schützenswerten Einzelbäume ermittelt. Wertgebende Bäume in Bezug auf das Landschafts-/ Ortsbild sowie aus stadtklimatischer Sicht wurden nicht identifiziert. Lediglich Bäume mit seltenem, gefährdetem und besonders geschützten Flechtenbewuchs wurden als schützenswert erachtet und als Einzelbaum erfasst.

6.6.4 Fauna

Im Plangebiet wurden entsprechend der faunistischen Untersuchung (Pudwill 2019) Fledermäuse, Brut- und Gastvögel sowie Wildkaninchen festgestellt.

6.6.4.1 Vögel

Die Brutvogelkartierung erfolgte im März, April, Mai und Juni 2019, im Rahmen von 4 Tagesbegehungen und 2 Nachbegehungen, bei geeigneten Wetterbedingungen, nach den methodischen Standards von SÜDBECK ET AL. (2005). Dabei wurden alle Vogelbeobachtungen mit Angaben zu Geschlecht, revieranzeigendem Verhalten, Bruthinweisen oder Brutnachweisen festgehalten. Die Erfassung geschah mittels Fernglasbeobachtung und dem Verhören von Rufen und Gesang. Die Beobachtungen wurden dabei lagegenau in Tageskarten eingetragen. Nach Abschluss der Feldarbeiten erfolgte das Bilden von „Papierrevieren“, also das Ermitteln der Lage und Zahl von Revieren anhand der Überlagerung der einzelnen Beobachtungsdaten. Die Einstufung des Status erfolgte nach folgenden Kriterien (nach HAGEMEIERS & BLAIR 1997, SÜDBECK ET AL. 2005). Bei einer zweimaligen Registrierung von revieranzeigendem Verhalten erfolgte die Wertung als Brutverdacht. Mindestens eine Beobachtung musste innerhalb des Erfassungszeitraumes liegen. Zusätzlich wurden weitere Beobachtungen innerhalb der Wertungsgrenzen berücksichtigt. Beobachtungen, die eindeutig auf das Brutgeschäft hinwiesen (z.B. Füttern, flügge Jungvögel) oder Nestfunde, führten zur Einstufung als Brutnachweis.

Im Ergebnis konnten im Plangebiet 13 Vogelarten festgestellt werden (Tabelle 4). Von diesen wurden zwei Brutn nachgewiesen und bei 10 bestand Brutverdacht. Alle der Arten sind nach BNatSchG besonders geschützt, aber keine ist streng geschützt. Der Star, welcher im Plangebiet nachgewiesen werden konnte, ist auf den Roten Listen in Deutschland und Niedersachsen sowie in der Region Bergland mit Börden als gefährdet ausgewiesen worden. Eine weitere Art, der Haussperling, steht auf der Vorwarnliste. Gemäß Anhang 3 sind die meisten Nachweise auf unversiegelten Flächen erfolgt, Einzelnachweise von Vögeln konnten auch an Straßenrändern erfasst werden. Viele Vogelarten konnten nur einmal festgestellt werden. Die Amsel hingegen wurde im gesamten Plangebiet sehr häufig angetroffen.

Tab. 3: Gesamtübersicht der im Plangebiet vorkommenden Brutvögel (Pudwill 2019, mit Ergänzungen)

Art		Rote Liste			Schutz		Status	Häufigkeits- klassen (RL NI 2015)	Brutzeit- raum
Deutscher Name	Wissenschaftli- cher Name	NI 2015	BB 2015	D 2015	BNat SchG	Anh. I VS- RL			
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*	*	§		BV	h	A 02 – E 08
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	*	*	*	§		NG	h	A 04 – M 08
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	*	§		BV	h	M 03 – A 09
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	V	§		BV	h	E 03 – A 09
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	*	*	*	§		BV	h	A 04 – A 09
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*	*	§		BV	h	M 03 – A 08
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	*	*	*	§		NG	h	E 04 – E 09
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	*	*	*	§		BV	h	E 03 – A 09
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	*	*	*	§		BN/ BV	h	M 02 – E 08
Ringeltaube	<i>Columba palum- bus</i>	*	*	*	§		BN/ BV	h	E 02 - E 11
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	*	*	*	§		BV	h	E 03 – A 09
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	3	3	§		NG	h	E 02 – A 08
Zilpzalp	<i>Phylloscopus col- lybita</i>	*	*	*	§		BV	h	A 04 – M 08

RL NI 2015, RL BB 2015 = Gefährdungseinstufungen in der Roten Liste der Brutvögel von Niedersachsen, 8. Fassung (KRÜGER & NIPKOW 2015) für Gesamt-Niedersachsen, Region Bergland mit Börden (BB);

1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, * = nicht gefährdet, - = nur Gast/ Rastvogel

RL D 2015 = Gefährdungseinstufungen nach der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands, 3. überarbeitete Fassung (GRÜNEBERG et al. 2015); 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, * = nicht gefährdet

BNatSchG = Schutzstatus nach Bundesnaturschutzgesetz; §§ = streng geschützte Art, § = besonders geschützte Art

Anh. I VS-RL aufgelisteten wildlebenden Vogelarten

Status: BV = Brutverdacht, BN = Brutnachweis, NG = Nahrungsgast

Häufigkeitsklasse: h = häufig

Brutzeit: A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20. u. 21.-30./ 31. eines Monats)

6.6.4.2 Fledermäuse

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte während fünf Begehungsterminen im Mai, Juni, September und Oktober 2019. Die Aktivität von Fledermäusen und deren Artbestand wurden mit Hilfe eines Fledermausdetektors (Pettersson D 240) erfasst. An potentiellen Quartieren wurde nach ausfliegenden oder schwärmenden Fledermäusen gesucht. Die Bestimmung der Fledermausarten erfolgte nach SKIBA (2003). Anhand des Verhaltens der Fledermäuse (Jagd, Durchflug) wurden die vorgefundenen Landschaftsstrukturen auf ihre Nutzung als Fledermaus-Teilhabitat (Jagdhabitate, Flugstraßen) beurteilt.

Im Ergebnis wurden drei Fledermausarten erfasst (Tab. 3, Anhang 2). Zu diesen zählen der Große Abendsegler, die Zwergfledermaus sowie die Breitflügelfledermaus. Von diesen drei Arten konnte die Zwergfledermaus häufig, die Breitflügelfledermaus sowie auch der Große Abendsegler nur selten festgestellt werden (Pudwill 2019).

Die Zwergfledermaus ist die in Niedersachsen am häufigsten auftretende Fledermausart und gilt als ungefährdet. Sie konnte im September und Oktober durch Balzrufe an Wohngebäuden identifiziert werden. Noch abzureißende Gebäude wurden ohne Fledermausaktivitäten festgestellt. Nach Pudwill (2019) wird davon ausgegangen, dass an diesen keine Wochenstuben- oder Paarungsquartiere vorhanden sind, jedoch können sie teilweise am Tage als Ruheplatz genutzt werden.

An den Bäumen im Plangebiet konnten keine potenziellen Quartiere kartiert werden. Aus diesem Grund und wegen der nicht festgestellten Aktivität an abzureißenden Gebäuden sind Winterquartiere an diesen Gebäuden auszuschließen.

Empfehlenswert ist nach Pudwill (2019) eine Kontrolle der Gebäude und Bäumen vor jedem Eingriff, um eine Verletzung bzw. Tötung der Tiere auszuschließen.

Tab. 4: Gesamtübersicht der im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten (Pudwill 2019)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Bedeutung des UG	Schutz	FFH-RL	Rote Liste		
					D	NI 1993	NLWKN 2010
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	selten, gering als Jagdgebiet	§§	IV	V	2	2
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	selten, gering als Jagdgebiet	§§	IV	G	2	2
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	häufig, hoch als Jagdgebiet	§§	IV	*	3	*

Erklärungen:

Status in den Roten-Listen: 0 = Ausgestorben oder verschollen; 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, 4 = potenziell gefährdet, * = Ungefährdet, G =Gefährdung anzunehmen, V = Vorwarnliste, §§ streng geschützte Art BNatSchG, Gefährdungskategorien der Roten Liste Deutschland (2009),

Gefährdungskategorien der Roten Liste Niedersachsen (HECKENROTH 1993), NLWKN 2010 Einschätzung

6.6.4.3 Sonstige Arten

Im Untersuchungsgebiet wurden das Wildkaninchen (*Oryctolagus cuniculus*) und seine Erdbau beobachtet. Das Wildkaninchen ist in Niedersachsen nicht gefährdet und in Wolfsburg häufig. Die Rote-Liste für Deutschland führt das Wildkaninchen wegen abnehmender Bestände auf der Vorwarnliste (HECKENROTH 1993, MEINING et al. 2009). Als jagdbares wild können sie grundsätzlich bejagt werden. Dies ist im Siedlungsraum jedoch nicht möglich. Die Kaninchen sind vor Beginn der Baumaßnahmen aus dem Baubereich zu vergrämen (z.B. durch einen Einsatz von Fredchen). Ein einfaches Zuschütten der Bauten ist nicht zulässig

6.7 Landschafts- und Ortsbild/ Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsraumes 5 „Ostbraunschweigesches Flachland (Fallerslebener Hügelland, Hasenwinkel, Twülpstedter Lehmplatte). Das im Landschaftsraum 5 liegende südliche Wolfsburger Stadtgebiet ist geprägt durch ein flachwelliges Relief, durch weiträumige, meist wenig gegliederte Ackerfluren und große, zusammenhängende Waldgebiete, die von einem weit verzweigten Netz von Bachläufen mit schmalen Talniederungen durchzogen werden.

Die naturräumliche Einheit „Fallerslebener Hügelland“, in der sich das Plangebiet befindet, ist besonders von der Siedlungsentwicklung betroffen. Im Rahmen dieser Siedlungsentwicklung lassen sich die Wohnquartiere „alte Dorfkerne“, Wohnquartiere der Stadtgründungsphase 1938 – 1942, Ein- bis Zweifamilienhausgebiete, Zeilenbebauung der Nachkriegsjahre, Geschosswohnungsbau der jüngeren Zeit, Großformbebauung und Punkthochhäuser der 1960er/70er Jahre, Ein- und Mehrfamilienhaus-Neubaugebiete differenzieren, die sich im Versiegelungsgrad, Gehölzanteil und -alter und in der Naturnähe der Freiräume unterscheiden. Verkehrsstrassen, insbesondere die BAB 39, durchziehen den Naturraum. Weiterhin wird der Südteil des Stadtgebietes von weithin sichtbaren Hochspannungsleitungen überspannt.

Eine Besonderheit des Stadtgebietes mit besonderer Eigenart und hohem Erlebniswert ist der großflächige, von Wasserläufen durchzogene Grünland-Hecken-Komplex zwischen Fallersleben und Ehmeln (Grüngürtel Fallersleben) der sich vorrangig westlich der BAB 39 befindet und der sich kleinflächig auch auf der östlichen Seite der BAB 39 am Hageberg, nördlich des Plangebiets, fortsetzt.

Dem Landschaftsbild wird im Plangebiet sowie angrenzend eine mäßige Bedeutung mit vorrangiger Verbesserung beigemessen. Außerhalb des aus BAB 39 und Frankfurter bzw. Braunschweiger Straße bestehenden Straßenrings weist das Landschaftsbild eine mittlere bis sehr hohe Bedeutung auf, insbesondere östlich des Straßenrings durch Wald mit besonderer Erholungsfunktion, westlich mit wenig bis weiträumig gegliederten Ackerfluren, Talniederungen und Brachflächen (Wolfsburg 1998, Karte 2).

Entlang der Frankfurter Straße erstreckt sich ein öffentlicher Grünzug, der in den 1970er Jahren als Parkanlage („Freizeitpark Westhagen“) konzipiert wurde. Der Park stammt aus der Entstehungszeit des Stadtteils und wurde mit verschiedenen Spiel- und Freizeitbereichen ausgestattet, die in eine - aus Aushubmassen bestehende - modellierte Hügellandschaft eingebettet sind.

Die etwas abgeschiedene Lage und die schlechte Anbindung machen den Park für die Freizeitnutzung wenig attraktiv und durch die Fertigstellung der wesentlich besser integrierten „Gärten der Nationen“ mit den dortigen Spiel- und Freizeitangeboten ist die Nutzungsintensität noch weiter zurück gegangen.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, aber gut fußläufig erreichbar, stehen den heutigen und künftigen Bewohnern im Plangebiet diverse in den letzten Jahren neu gestaltete Spielflächen an der Stadtachse, im Bereich der „Gärten der Nationen“ westlich des Dresdener Rings und an der Weimarer Straße zur Verfügung. Neben klassischen Spielmöglichkeiten für Kinder sind am Dresdener Ring auch Freizeitangebote für Jugendliche in Form eines Skatebereichs und eines Ballspielkäfigs mit Toren und Streetballständen vorhanden.

7 Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

7.1 Zu erwartende Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der mit der Umsetzung der Planung verbundene Bau eines Wohngebiets inklusive der dafür erforderlichen Infrastruktur stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Wesentliche Konfliktpotentiale sind:

- Bodenverbrauch und damit Verlust von Bodenfunktionen, Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes
- Beeinträchtigung bzw. Zerstörung des Lebensraums von Pflanzen und Tieren
- Beeinträchtigung der Funktionsbeziehungen zu angrenzenden Lebensräumen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Beeinträchtigung von Klima und Luft durch den Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten und Erhöhung der Wärmespeicherkapazität insbesondere durch Baukörper
- Belastungen durch Luftschadstoffe und Lärm

Die Planung sichert zum einen bestehende Bebauung (WA1-Gebiet mit dem Westteil des Einkaufszentrums; WA2 und zum anderen eine in Art und Maß der bestehenden Gebäudestruktur entsprechende Neubebauung ab (WA3 und 4). Ergänzungen der Baustrukturen sind vor allem durch die neuen Allgemeinen Wohngebiete (WA3 und 4) sowie die dazugehörigen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig. Die bestehende öffentliche Grünfläche wird zum Teil als solche planungsrechtlich gesichert.

Für das Plangebiet besteht bis dato kein Bebauungsplan. Die Frage, welche Bereiche als im Zusammenhang bebauter Ortsteil dem Planungsrecht nach § 34 BauGB unterliegen und wo Außenbereich nach § 35 BauGB vorliegt, richtet sich nach der vorhandenen, prägenden Bebauung im Plangebiet und seiner Umgebung. Das derzeitig zulässige Nutzungsmaß gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht überschritten werden. Somit entstehen in den bisher unbeplanten Innenbereichen keine negativen eingriffsrelevanten Veränderungen, im Gegensatz zu den Flächen, die im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen (siehe Kapitel 0).

Die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Nutzungskonflikte sind nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt.

7.1.1 Schutzgebiete/ Wertvolle Bereiche

Im Plangebiet finden sich keine so genannten „wertvollen Bereiche“ – Flächen, die im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung 1984 - 2004 erfasst wurden, d.h. keine wertvollen Bereiche für die Fauna, für Gast- oder Brutvögel.

Die nächstgelegenen wertvollen Flächen sind Flächen der landesweiten Biotopkartierung und Flächen für Brutvögel im östlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet „Rothehofer Forst, Klieversberg und Detmerode“. Auf Grund der Entfernungen zum Plangebiet sind mit Umsetzung der Planung keine unmittelbaren bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Zur Beeinträchtigung von 2019 erfassten geschützten Biotopen im Geltungsbereich siehe im Kapitel 7.1.5.1.

Auswirkungen auf Schutzgebiete (siehe Kapitel. 6.2) sind mit der Umsetzung der Planung weder bau-, anlage- noch betriebsbedingt zu erwarten, da keines der Schutzgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder in seiner unmittelbaren Umgebung liegt.

7.1.2 Schutzgut Boden

Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich. Insbesondere im Freizeitpark wird sich die Versiegelung im Vergleich zum Bestand deutlich erhöhen. Im Bereich der geplanten Promenade ist dagegen, im Vergleich zum Bestand, mit einer Reduzierung des Versiegelungsanteils zu rechnen.

Mit der Versiegelung einher geht der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Die Böden im Plangebiet sind durch bauliche Entwicklungen bereits deutlich vorgeprägt.

Das Gelände des Freizeitparks weist im Bestand eine starke Modellierung auf. Im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen sind umfangreiche Bodenarbeiten erforderlich, die einen starken Eingriff in den Boden darstellen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (vom 28.09.2020) darauf hin, dass im Plangebiet praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden. Sonstige gründungstechnische Erfordernisse sind im Rahmen von Baugrunderkundungen im Zuge der bauvorbereitenden Planungen zu prüfen. Im Plangebiet befinden sich schutzwürdige Böden. Zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen sollte vorhandener Oberboden aufgrund von § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Die einschlägigen DIN-Normen sind einzuhalten (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

7.1.3 Schutzgut Wasser

7.1.3.1 Grundwasser

Mit Umsetzung der Planung kommt es im Bereich der bestehenden Wohnbebauung, die planungsrechtlich im Wesentlichen gesichert wird, zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser.

Im Bereich des bestehenden Freizeitparks sind mit Umsetzung der Planungen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Baubedingt ist der Eintrag von Schadstoffen möglich. Zudem sind ggf. im Rahmen von Baumaßnahmen (Kellergeschosse) Eingriffe in das Grundwasser erforderlich. Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor einer Verunreinigung mit wassergefährdenden Stoffen sind vorzusehen. Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung von Außenbereichsflächen vor. Damit verbunden ist eine deutlich höhere Versiegelung als derzeit im Bestand und somit potenziell eine geringere Grundwasserneubildung. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers wird durch die vorgeschriebene teilweise Dachbegrünung aufgefangen. Eine Versickerung des restlichen anfallenden Niederschlags vor Ort wird angestrebt, auf Grund der schwach wasserdurchlässigen Böden aber nur bedingt möglich sein.

Bedeutende Grundwasservorkommen werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Relevante Auswirkungen auf das in einiger Entfernung westlich des Plangebiets beginnende Heilquellenschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

7.1.3.2 Oberflächengewässer

Auswirkungen auf bestehende Oberflächengewässer sind weder bau-, anlage- noch betriebsbedingt zu erwarten, da im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung keine Oberflächengewässer vorkommen.

Mit der Umsetzung der Planung geht keine Herstellung von Oberflächengewässern einher.

7.1.4 Schutzgut Klima/ Luft

Mit Umsetzung der Planung ist von Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima und Luft durch den Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten und durch die Erhöhung der Wärmespeicherkapazität insbesondere durch die neuen Baukörper auszugehen.

Hinsichtlich der Winde in Wolfsburg überwiegen im langjährigen Mittel die aus südwestlicher bis westlicher Richtung. Ebenfalls recht häufig sind östliche Strömungen, gefolgt von den Südostwinden. Ein Großteil der im Plangebiet festgesetzten Bebauung besteht bereits. Die avisierte Neubebauung bezieht sich auf die Allgemeinen Wohngebiete WA3 und WA4 und auf das neue Einkaufszentrum (mit obergeschossigen Wohnungen) im SO- Gebiet. Hier ist die Geschossigkeit durchgehend auf 4 bis 5 Geschosse begrenzt. Damit entspricht die künftige Bebauung der 3 bis 8-geschossigen Bebauung im Bestand.

Durch die geplanten Baukörper werden Winde insbesondere aus dem Osten abgeblockt und können somit nicht mehr wie bisher die angrenzenden Wohngebiete durchströmen. Zudem geht der Verlust von Grünstrukturen mit einer Verkleinerung von Kaltluftentstehungsflächen einher. Somit ist insbesondere im Hinblick auf die im Rahmen des Klimawandels zunehmenden Hitzeereignisse mit einer ansteigenden Wärmebelastung zu rechnen.

Mit Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Anteil der täglichen Kfz-Fahrten erhöht.

Minimiert wird der beschriebene Eingriff durch die Verpflichtung zur teilweisen Begrünung von Dachflächen sowohl in den Allgemeinen Wohngebieten (WA3 und WA4) als auch im Sondergebiet (gemäß textlicher Festsetzung 6.2) und mit der planungsrechtlichen Sicherung und Aufwertung der bestehenden öffentlichen Grünfläche.

7.1.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

7.1.5.1 Biotoptypen/ Reale Vegetation

Die Biotope im Plangebiet bleiben im Bereich der bestehenden Wohnbebauung (WA1 und WA2) erhalten. Durch die Bebauung des Freizeitparks gehen die dort bestehenden Vegetationsstrukturen teilweise verloren. Der westliche Teil der Freiflächen wird künftig mit Baukörpern bestanden sein. Die dazwischen geplanten Grünflächen werden neu angelegt (siehe Kapitel 8.4.3).

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops führen - hier zwei von drei Magerrasenstandorten im Plangebiet, die im Zuge der Umsetzung der Planung ~~zum Teil~~ nicht erhalten werden können. Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann die zuständige Behörde auf Antrag eine Ausnahme von diesem Verbot gewähren, wenn die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann. Der Ausgleich ist ~~im Sinne des Ausgleichs~~ nach § 15 Abs. 2 S. 2 BNatSchG (Verursacherpflicht) zu verstehen. Grundsätzlich ist die Beeinträchtigung in gleichartiger Weise wieder herzustellen. Der Ausgleich im Rahmen der Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann gleichzeitig Ausgleich im Rahmen der

Eingriffsregelung sein, denn Ausgleichsmaßnahmen können multifunktionell sein. Sofern ein Ausgleich nicht möglich ist, kann unter den Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 NatSchG auf Antrag eine Befreiung gewährt werden. In diesem Fall wäre für eine Beeinträchtigung oder Zerstörung des Biotops weder Ausgleich noch Ersatz zu leisten.

Die größte Magerrasenfläche auf dem Bolzplatz im Südosten des Plangebiets wird mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die im Bereich des Spielplatzes (künftiges Allgemeines Wohngebiet WA 4) liegenden kleinen Bereiche können dagegen nicht erhalten werden.

Im Rahmen der Planung stand in Diskussion, die geschützte Magerrasenfläche „Bolzplatz“ nach Süden zu erweitern. Um das in der Fortsetzung des Städtebaulichen Rahmenplanes (2016) festgelegte Ziel der West-Ost-Verbindung (vom Marktplatz bis zum Anschluss an die Frankfurter Straße später weiter zum östlich angrenzenden Stadtteil Laagberg zu verfolgen, ist eine Ausweitung in Richtung Süden allerdings nicht möglich. Weitere Flächen zur Entwicklung eines Magerrasens bieten sich im Plangebiet nicht an. Daher muss ein Ausgleich der verbleibenden Magerrasenstandorte außerhalb des Plangebietes erfolgen.

7.1.5.2 Biotopverbund

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Grünfläche entlang der Frankfurter Straße, die Festlegung von Maßnahmen zum Erhalt, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf einem Teil der Fläche sowie durch Regelungen zur Begrünung der Außenbereiche in den WA- Gebieten und im Bereich der Promenade werden Maßnahmen getroffen, die gleichermaßen der Durchgrünung und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen. Diese tragen dazu bei, dass ein Biotopverbund insbesondere entlang der Frankfurter Straße in gewissem Umfang erhalten bleibt.

7.1.5.3 Bäume

Im Plangebiet befinden sich, abgesehen von den mit Flechten besiedelten Bäumen, keine Bäume mit besonderer Wertigkeit. Mit Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Baumbestandes im Freizeitpark nicht erhalten bleiben kann. Im neu geplanten Wohngebiet sowie auch im Bereich des Grünstreifens entlang der Frankfurter Straße sind Baumpflanzungen vorgesehen (siehe Kapitel 9.1).

Eine gültige Baumschutzverordnung liegt für den Bereich des Plangebietes nicht vor. Der Baumbestand wird daher im Rahmen der Bilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags berücksichtigt (siehe Kapitel 9.2).

7.1.5.4 Fauna

Die Artengruppen Vögel und Fledermäuse werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag betrachtet (siehe im Kapitel 8).

Die im Plangebiet nachgewiesenen Kaninchen unterliegen dem Jagdrecht und damit nicht den Vorschriften zum Tierschutzrecht des BNatSchG. Die im Plangebiet ebenfalls nachgewiesene Ringeltaube unterliegt, wie alle europäischen Vogelarten, dem allgemeinen Schutz der Vogelschutzrichtlinie, aber auch dem Jagdrecht (§ 2 BJagdG). Das Jagdrecht ist die ausschließliche Befugnis, auf einem bestimmten Gebiet wildlebende Tiere, die dem Jagdrecht unterliegen (Wild), zu hegen, auf sie die Jagd auszuüben und sie sich anzueignen (§ 1 Abs. 1 BJagdR).

Das Jagdrecht dient nicht primär dem Artenschutz

Verboten ist, Wild, insbesondere soweit es in seinem Bestand gefährdet oder bedroht ist, unbefugt an seinen Zuflucht-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnliche Handlungen zu stören (§ 19a Bundesjagdgesetz - BJagdG). Für einige Arten gelten Jagd- und Schonzeiten. Diese können gemäß § 22 BJagdG i.V.m § 26 des Niedersächsischen Jagdgesetzes (NJagdG) durch die oberste Jagdbehörde festgelegt werden.

In den Setz- und Brutzeiten dürfen bis zum Selbständigwerden der Jungtiere die für die Aufzucht notwendigen Elterntiere, auch die von Wild ohne Schonzeit, nicht bejagt werden (§ 22 Abs. 4 BJagdG).

7.1.6 Landschafts- und Ortsbild/ Erholung

Das Plangebiet stellt im Bestand keinen Bereich mit höherer Wertigkeit dar.

Die geplante Bebauung fügt sich in den städtebaulichen Kontext ein (dies war ein Hauptaugenmerk der vorangegangenen Wettbewerbe). Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der bestehenden Bebauung; ebenfalls vorgesehen sind strukturierende und erholungswirksame Grünflächen zwischen den Baukörpern (siehe Kapitel 9.1).

Mit der Ausweisung von neuen Baugebieten und dem Bau weiterer Verkehrsstraßen werden trotzdem Flächen beansprucht, die grundsätzlich für das Landschaftserlebnis von Bedeutung sind. Auch wenn der Freizeitpark Westhagen aufgrund seiner Lage und Ausstattung keine sehr hohe Wertigkeit für die Erholungsnutzung darstellt, ist er eine wohnungsnaher Erholungsfläche, die von den Anwohnern - wenn auch nur extensiv - nach wie vor genutzt wird.

Die nächstgelegene größere Erholungsfläche befindet sich zwischen dem Dresdner Ring und der BAB 39 und ist als erster Bauabschnitt der „Gärten der Nationen“ in den Jahren 2004-05 hergestellt worden.

8 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Art und Umfang der faunistischen und floristischen Erfassungen wurden bereits in Kapitel 0 erläutert.

8.1 Rechtliche Grundlagen

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind im § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG geregelt. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind, für folgende besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (RL 92/ 43/ EWG),
- Arten des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie (RL 2009/ 147/ EG), d. h. alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten sowie
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind (sog. „Verantwortungsarten“; eine solche Rechtsnorm wurde bis jetzt aber noch nicht erlassen).

Alle anderen besonders oder streng geschützten Arten (gemäß BArtSchV) sind im Rahmen der Eingriffsermittlung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Die o.g. Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und einer Abwägung z.B. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht zugänglich.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG unterbreitet folgende Regelungen:

(1) Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der **besonders geschützten Arten** nachzustellen, sie zu fangen, zu **verletzen oder zu töten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Tötungsverbot**),
2. wild lebende Tiere der **streng geschützten Arten** und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten **erheblich zu stören (Störungsverbot)**,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Lebensstätten-schutz),
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Umstände unter denen keine Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen:

Tötungsverbot; § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

- Gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG liegen Verstöße gegen Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigungen durch den Eingriff das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
- Weiterhin liegt nach § 44 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG kein Verstoß gegen Abs. 1 Nr. 1 beim Nachstellen und Fangen und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung tierischer Entwicklungsformen vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

Störungsverbot; § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:

- Ein Verstoß gegen Abs. 1 Nr. 2 liegt nur dann vor, wenn die verursachten Störungen zur Fortpflanzungs-, Aufzucht- oder Mauserzeit erfolgen und sie sich als erheblich erweisen, d. h. den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist immer dann anzunehmen, wenn sich als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit der Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (CEF-Maßnahmen) gewährleistet werden. Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) vom 04.03.2021 (EuGH C-473/ 19 und C-474/ 19 - „Skogen-Urteil“) ist das Abstellen auf den Erhaltungszustand für Arten der FFH-Richtlinie unzulässig, hier ist ein individuenbezogener Maßstab anzulegen. Bis dieses Urteil in deutsches Recht aufgenommen wird, gilt das BNatSchG in seiner aktuellen Fassung. Es wird empfohlen, betroffene FFH-Arten trotzdem bereits auf Individuenniveau zu beachten.

Lebensstättenschutz; § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:

- Ein Verstoß gegen Abs. 1 Nr. 3 liegt nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls mit der Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (CEF-Maßnahmen) gewährleistet werden. Entsprechende Maßnahmen müssen vor der Beeinträchtigung betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten umgesetzt werden und müssen nachweislich ihre Funktion erfüllen.

Zur Beurteilung, ob Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vorliegen, sind die planungsrelevanten Tierartengruppen zu erfassen und im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags die möglichen Konflikte der Planung zu den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen, zu beschreiben und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung

bzw. zur Abwendung der Verbote und - sofern dies nicht möglich ist - Möglichkeiten für Ausnahmen aufzuzeigen.

Ergibt die Prüfung, dass durch das Vorhaben trotz der Maßnahmen zur Vermeidung oder Abwendung eines Verbotstatbestandes die genannten Verbotstatbestände erfüllt sind, ist das Vorhaben prinzipiell unzulässig.

Ergeben sich keine Möglichkeiten der Vermeidung oder Abwendung eines Verbotstatbestandes durch entsprechende Maßnahmen, ist die Möglichkeit einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen. Die Entscheidung, ob eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, trifft die zuständige Naturschutzbehörde. Eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG ist nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nur möglich, wenn nachfolgende Kriterien erfüllt werden:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses liegen vor,
- zumutbare Alternativen zu der Planung/ dem Standort sind nicht gegeben und
- der Erhaltungszustand der Population einer Art verschlechtert sich nicht.

Ergänzend liegt § 41a BNatSchG als Gesetzentwurf vor, welcher sich mit dem Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Einwirkungen von Beleuchtungen befasst. Hiernach sind neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des Naturschutzrechts zum Baurecht: Sind durch die Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Für Bauvorhaben im Außenbereich sind die Vorgaben der §§ 14 bis 17 BNatSchG i.V.m. §§ 5 bis 7 NAGBNatSchG zu berücksichtigen.

8.2 Wirkprozesse- und komplexe des Vorhabens

Im Folgenden werden die von der geplanten Entwicklung der Fläche ausgehenden möglichen direkten und indirekten Auswirkungen auf die untersuchten Arten/ Artengruppen dargestellt.

Zu berücksichtigen sind Wirkfaktoren des Vorhabens, die eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG bedingen können.

Wirkfaktoren sind Ursachen, die geeignet sind, Auswirkungen, ggf. Beeinträchtigungen und damit Funktionsveränderungen auszulösen. Diese können sowohl baubedingt (vorrangig in Verbindung mit der Bauphase), anlagebedingt (im Zusammenhang mit den künftigen Bauwerken stehend) als auch betriebsbedingt (durch die geplante Nutzung) auftreten. Nachfolgend wird zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren unterschieden.

Baubedingte Wirkungen sind zeitlich auf das Baugeschehen begrenzt. Direkte baubedingte Wirkungen treten auf den Baustellen, den Baustelleneinrichtungsflächen und Zuwegungen selbst sowie im unmittelbaren Umkreis des Baugeschehens auf. Indirekte baubedingte Wirkungen sind weitreichender und können sich über den Luft- bzw. Wasserweg ausbreiten.

Die baubedingten Wirkungen hängen stark von der jeweils eingesetzten Technik ab und setzen sich zusammen aus:

- Emissionen und/ oder Immissionen von Lärm, Stäuben und Schadstoffen über Luft bzw. Wasser, Erschütterungen sowie optische Störungen,
- Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtung (z.B. Materiallagerplätze, Abstellflächen) einschließlich der erforderlichen Zufahrten, Rangier- und Stellflächen für Baumaschinen, Baufahrzeuge und private Kfz, sowie
- die daraus resultierenden Bodenverdichtungen und Beeinträchtigung der Vegetation.

Anlagebedingte Wirkungen sind alle vom Vorhaben ausgehenden Effekte, die durch die Anlage selbst entstehen und damit dauerhaft (irreversibel) sind. Dazu gehören u.a. Aspekte, wie Flächenversiegelung und Zerschneidung, Biotopverluste, Bodenab-/ -auftrag.

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der normalen, zweckdienlichen Nutzung der Gewerbe- und/ oder Industrieanlagen aus. Dabei kann es zu Beeinträchtigungen von Arten durch Verkehr, Licht und Lärm kommen.

Wirkfaktoren, welche außerhalb der besiedelten Habitate einwirken und unter Umständen aber indirekt auf die Population bzw. das Individuum einwirken können sind ebenfalls zu berücksichtigen. Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden nur dann erfasst, wenn sie direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch das Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

Mit Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass Teile der Grünflächen entlang der Frankfurter Straße in Wohnbebauung überführt werden. Die verbleibenden Grünflächen werden zum Teil umgestaltet.

Tab. 5: Wirkfaktoren des Vorhabens

Wirkfaktor	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Flächen-/ Biotopinanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen	x	x	-
Gehölzfällungen (Verkehrssicherungspflicht)	x	-	x
Gehölzfällungen (Baufeldfreimachung)	x	-	-
verändertes Orts-/ Landschaftsbild	-	x	-
(Zer)störung/ Veränderung von Tierlebensräumen, einschließlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten	x	x	-
(potenzieller) Verlust von Individuen	x	-	x
Störung von Individuen	x	-	x
Zerschneidung der Lebensräume/ Barrierewirkung	-	x	x
Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	x	-	x
Veränderung der abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Kleinklima)	x	x	x
Erhöhtes Störungspotenzial (optische Störungen, Lärmentwicklung, Erschütterungen, Licht)	x	x	x

8.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation

8.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

V 1 Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung einer baubedingten Tötung oder Verletzung sind jegliche Gehölzfällungen und -rückschnitte ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Arten auszuführen. Nach § 39 Abs. 5 BNatSchG ist das der Zeitraum vom 1. März bis 30. September jeden Jahres.

Im Plangebiet wurden mehrere Vogelarten nachgewiesen, die einen längeren Brutzeitraum haben (siehe Kapitel 6.6.4.1). Die Amsel, die Rabenkrähe, die Ringeltaube und der Star beginnen bereits im Februar mit der Brut. Die Ringeltaube beendet ihre Brutzeit erst Ende November. Daher sollte die Beseitigung von Gehölzen im Falle von Brutvorkommen dieser oder anderer Arten außerhalb dieser längeren artspezifischen Brutzeiträume liegen.

Die Fläche ist vor Beginn der Fällmaßnahmen hinsichtlich eines Brutgeschehens zu prüfen und frei zu geben. Die Maßnahmen sind durch einen Artenschutzsachverständigen zu begleiten.

V 2 Prüfung des Baumbestandes vor Fällung

Auf Grund des zu erwartenden Zweitfensters zwischen der vorliegenden faunistischen Erfassung und der zu erwartenden Fällung der Bäume sind diese auch bei Fällung außerhalb der Brutzeit vorab durch einen Artenschutzsachverständigen zu kontrollieren und frei zu geben.

V 3 Kontinuierliche Fortführung der Baumaßnahme

Zur Vermeidung einer indirekten Tötung von nesthockenden Jungvögeln oder einer Zerstörung von Entwicklungsformen (Auskühlung von Eiern) - infolge der etwaigen baubedingten Vergrämung der Altvögel - ist der Baubeginn außerhalb der Brutzeit zu legen und der Baubetrieb kontinuierlich ohne längere Bauunterbrechung (ca. 14 Tage) aufrechtzuhalten. Durch die Ausbildung eines kontinuierlichen Störungsbandes vor und während der Brutzeit werden eine Revierbesetzung und das Brutgeschehen unterbunden. Sollten im Nahbereich zum Baufeld brütende Vögel festgestellt werden, soll zum Schutz der Tiere vor Bauaufnahme die Beendigung des Brutgeschehens abgewartet werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist dafür Sorge zu tragen, dass mechanische Einwirkungen von Baufahrzeugen und Baukränen unterbleiben, so dass Zerstörungen von Eiern/ Gelegenen sowie Verletzungen und Tötungen von Jungtieren im Nest ausgeschlossen werden. Diese besonderen Vorsorgemaßnahmen sind damit begründet, dass das Tötungsverbot in § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG individuen- und nicht populationsbezogen ist.

V 4 Bauzaun mit Sichtschutz

Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen angrenzender Flächen, insbesondere durch Beunruhigung und Staubbelastung, ist während der Baumaßnahmen der Bauzaun zu angrenzenden Grünflächen hin mit einem Sichtschutz zu versehen.

V 5 Maßnahmen für geschützte Flechtenarten

Im Bereich Kinderspielplatz/ Zahnarztpraxis/ Tischtennisplatten einschließlich nördlich der Gebäude des noch bestehenden Jugendzentrums befinden sich mehrere Bäume mit Flechtenbewuchs, darunter einige geschützte Flechtenarten. Die Bäume können im Zuge der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht erhalten bleiben. Daher besteht zum einen die Möglichkeit der Umsiedlung der Wuchsbäume an sich oder auch nur der Stämme. Dazu müssten neue geeignete Standorte mit den erforderlichen ökologischen Bedingungen für die umzusetzenden Baumstämme gefunden werden. Alternativ – und in der Umsetzung praktikabler – kommt die Transplantation von Flechten auf neu zu pflanzende Bäume im Plangebiet in Frage. Zur Umsiedlung von Baumflechten bestehen bisher kaum Erfahrungen (Pudwill 2019). Die zuständige Naturschutzbehörde hat bereits signalisiert, dass sie einer Transplantation von Flechten ggf. zustimmen könnte. Die vorkommenden Arten sind mehr oder weniger häufig vorkommende Pionierarten, die sich ggf. auch ohne Zutun auf weiteren Bäumen im Plangebiet ansiedeln könnten. Flechten sind sehr empfindsam gegenüber den umgebenden Strukturen und Klimaverhältnissen. Aus diesem Grund ist eine Transplantation nur durch kompetente Fachleute durchzuführen. Ein entsprechendes Konzept ist im Rahmen der konkreten Planung der Baumaßnahmen zu entwickeln und mit den zuständigen Naturschutzbehörden abzustimmen.

Nach Abstimmung mit dem Umweltamt (am 25.02.2020) ist eine Transplantation die Vorzugsmaßnahme. Dabei steht die Bartflechte im Fokus der Bemühungen einer Umsiedlung bzw. einer Transplantation der Rinde, da alle anderen kartierten Arten mittlerweile recht weit verbreitet sind. Ein diesbezügliches Monitoring wird von der Unteren Naturschutzbehörde gemäß den erfolgten Abstimmungen nicht gefordert. Nach Möglichkeit sollten

einzelne Baumstämme nach der Fällung in die Freiflächengestaltung mit einbezogen werden, um das Sporenpotenzial im Gebiet noch länger zu halten.

Um aber ggf. auch die anderen Arten im Plangebiet zu fördern, sollten nachfolgende Habitatansprüche von den im Plangebiet nachgewiesenen Arten (Pudwill 2019) im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt werden:

Pflaumenflechte (*Evernia prunastri*)

Die Art bevorzugt eine saure Rinde am Stamm und an Ästen von Laub- und Nadelbäumen. Sie hat keine besonderen Feuchtigkeitsansprüche und kommt somit mit vollberegneten bis regen-geschützten und an lichtreichen bis halbschattigen Standorten. Sie wächst an freistehenden wie auch an Waldbäumen und besiedelt auch Holz (z.B. Weidezäune und Holzbrücken).

Felsen-Schüsselflechte (*Parmelia saxatilis*)

Die Flechte wächst auf Silikatgestein und sauren Rinden von Laub- und Nadelbäumen an beregneten Flächen, optimal an niederschlagsreichen Standorten. Sie besiedelt ebenfalls Holz, aber an feuchteren Standorten als die Pflaumenflechte (*Evernia prunastri*) und die Gefurchte Schüsselflechte (*Parmelia sulcata*).

Gefurchte Schüsselflechte (*Parmelia sulcata*)

Die Art wächst auf der Rinde vor allem von Laubbäumen und auf Holz. Sie hat eine breite ökologische Amplitude mit Schwerpunkt an ziemlich lichtreichen, mäßig nährstoffreichen, subneutralen bis mäßig sauren Standorten. Sie ist eine der häufigsten Flechtenarten auf Bäumen.

Rauhaarige Bartflechte (*Usnea hirta*)

Usnea hirta wächst an freistehenden Bäumen oder im Wald an Laub- und Nadelbäumen mit saurer Borke (z. B. Eiche, Birke) sowie selten auf Holz. Sie kommt noch an mäßig lichtreichen und oft austrocknenden, niederschlagsarmen Standorten vor. Die Art ist relativ unempfindlich gegenüber Umweltveränderungen.

V 6 Anpassung von Beleuchtung

Beim Beleuchtungskonzept sind die aktuellen Erkenntnisse des Artenschutzes zu berücksichtigen. Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an und irritiert Vögel und Fledermäuse. Die weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und in Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann. Gerade in Waldrandnähe ist auf diesen Aspekt besonderes Augenmerk zu legen.

Generell gilt für den Einsatz von künstlichem Licht im Außenraum:

- nur in dem Zeitraum und nur dort, wo es notwendig ist,
- nur in der erforderlichen Intensität: Gelbe und warmweiße Lichtfarben locken weniger Insekten an; Verwendung von Leuchtkörpern mit geringem UV-Anteil im Spektrum,
- bei Anstrahlungen: Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt,
- Vermeidung von horizontal strahlendem Licht; keine Abstrahlung nach oben, Bündelung des Lichts auf die gewünschten Objekte,
- vorzugsweise Beleuchtung von oben und so niedrig wie möglich (Reduzierung der Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung auf Insekten),
- Verwendung von abgeschirmten Leuchten mit geschlossenem Gehäuse,
- Begrenzung der Oberflächentemperatur der Leuchten unter 60 °C.

Leuchten sollten als LED gewählt werden und die Lichtfarbe zwischen 2.200 Kelvin (K) und 2.700K liegen um für Insekten weniger anziehend zu sein. Empfohlen wird Leuchten > IP54 (die International Protection Kennung klassifiziert unterschiedliche Schutzarten; hier: spritzwassergeschützt und staubdicht) zu wählen, da diese keine Falle für Insekten darstellen.

Die Flächen sollten präzise ausgeleuchtet und auf das notwendigste konzentriert werden. Wenn überhaupt, sind Bäume/ Büsche und Grasflächen sowie Fassaden nur mit geringster Helligkeit zu beleuchten.

Die genannten Maßnahmen gelten nicht nur für die spätere Flächennutzung, sondern sind auch während der Baumaßnahmen umzusetzen.

V 7 Vermeidung von Vogelschlag bei Glasfassaden

Zur Vermeidung von möglichem Vogelschlag an Glasfassaden sind im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen folgende Aspekte zu beachten:

- Durchsichten durch das Gebäude oder Gebäudeteile sind zu vermeiden,
- Gebäudekanten (bis zu 2 m von der Gebäudeecke) mit Durchsichten und Reflektionen sind durch hoch wirksame Markierungen (s.u.) zu unterbrechen,
- transparente Absturzsicherungen und transparente Einfassungen von (Dach-)Terrassen und ähnliche Randstrukturen sind immer durch hochwirksame Markierungen (s.u.) zu unterbrechen,
- Reflektionen sind zu brechen, insbesondere wenn sich Vegetation darin spiegelt (wirksame Markierungen, s.u.). Reflektionen des freien Himmels in Glasflächen sind fallabhängig zu betrachten und Vermeidungsmaßnahmen mindestens bei nachgewiesenen Anflügen oder in Vogelzugverdichtungsräumen erforderlich,
- Fassaden mit zusammenhängenden Glasflächen > 6 m² oder 75 % Glasanteil oberhalb der Vegetation sind nur dann als weniger problematisch zu bewerten, wenn ihnen im Nahbereich < 20 m eine Fassade gegenüber steht und somit kein freier Anflug gegeben ist,
- bei Planungen sollte der Anteil der verglasten Fassadenflächen grundsätzlich so weit wie möglich reduziert werden.
- Stark vogelgefährdende Glasflächen sind durch hochwirksame Markierungen für Vögel sichtbar zu machen. Anforderungen an diese sind:
 - Vertikal angeordnete Streifen (mindestens 5 mm breit, maximal 95 mm Kantenabstand) bedecken nur 5 % der Glasfläche,
 - waagerechte Markierungen mindestens 3 mm breit, maximal 47 mm Abstand zueinander,
 - Markierungen müssen i.d.R. opak sein (keine Transluzenz; Ausnahmen: sandgestrahlte oder geätzte Flächen, auch andere Sonderfälle),
 - Auswahl von guten Kontrasten (schwarze Markierungen vor hellem Hintergrund, weiße Markierungen vor dunklem Hintergrund), sonst Markierungsbreite erhöhen,
 - Anbringung von Markierungen gegen Reflexionen grundsätzlich außen (auf Ebene 1 der Verglasung)

(siehe auch Rössler & Doppler 2019).

V 8 Optimierung ggf. zu errichtender Ballfangschutzzäune an den Sportflächen

Ballfangschutzzäune und andere Schutznetze sind höhenmäßig auf das erforderliche Minimum zu begrenzen. Nach Möglichkeit sollte eine Höhe von 6 m nicht überschritten

werden. Dies minimiert die Gefahr, dass überfliegende Vögel dagegen prallen. Die Dicke der Zaunstreben bzw. die Netzstärke sowie die Streben- bzw. Maschenweite sind so zu wählen, dass sie gut wahrnehmbar sind. Fledermäuse sind in der Lage, Netze mit einer Materialstärke von 5 mm mit ihrem Echoortungssystem zu erkennen und entsprechend auszuweichen.

8.3.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, auch CEF- Maßnahmen genannt (CEF – engl.: „continuous ecological functionality“), sind wirksam, wenn:

- die neu geschaffenen Lebensstätten mit allen notwendigen Habitatstrukturen und -elementen mindestens die gleiche Ausdehnung und eine gleiche oder bessere Qualität haben und
- die zeitnahe Besiedlung der neu geschaffenen Lebensstätten nach aktuellen oder wissenschaftlichen Erkenntnissen eine hohe Prognosesicherheit aufweist oder
- wenn die betreffende Art die Lebensstätte nachweislich angenommen hat.

CEF 1 Anbringen von Nistkästen und Nisthilfen

Für die nachgewiesenen Nischen- und Höhlenbrüter ist das Anbringen von Nistkästen bzw. Nisthilfen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vorzusehen. Dies betrifft folgende Arten:

Tab. 6: Übersicht zur Vogelnisthilfen

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Abk.	Neststandort	Summe BP, BR im Eingriffsbereich (WA 3, 4, öffentl. Grünfl.)	
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	N, F	6	Halbhöhlenbrüter
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Bs	N, H, B	1	Halbhöhlenbrüter
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	H	1	Höhlenbrüter
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	F, N	1	Höhlenbrüter
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	Rk	B, N	1	Halbhöhlenbrüter
			Summe für einen Kompensationsfaktor von 1:3	8x3=24 2x3=6	Höhlenbrüterkästen Halbhöhlenbrüterkästen

Neststandort: B = Boden-, F = Frei-, N = Nischen-, H = Höhlen-, K = Koloniebrüter, NF = Nestflüchter

Die Niststätten sind im Plangebiet oder auf angrenzenden Flächen im funktionalen Zusammenhang anzubringen. Dazu ist im Vorfeld ein Niststättenkonzept zu erstellen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten und zu dokumentieren. Bestandteil der Dokumentation ist eine Shape-Datei mit dem genauen Auhängungsort. Die Nisthilfen sind nach Möglichkeit in Süd-Ost-Richtung auszurichten. Dies bietet einen ausreichenden Witterungsschutz (bzgl. Wind, Regen, Sonne). Die Anbringung sollte in mindestens 4 m Höhe erfolgen. Die Niststätten sind dauerhaft (mindestens 25 Jahre) zu erhalten, jährlich zu kontrollieren, zu reinigen (soweit nicht selbstreinigend) und bei Beschädigung zu reparieren oder zu ersetzen. In den ersten 3 Jahren hat ein Monitoring zu erfolgen. Eine entsprechende Dokumentation ist der uNB zuzusenden.

Die Umsetzung der Maßnahme ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

8.3.3 FCS-Maßnahmen

FCS-Maßnahmen (FCS – engl.: „favourable conservation status“) dienen der Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands.

FCS 1 Begrünung im Plangebiet

Mit Umsetzung der Planung sind im Plangebiet neue Vegetationsstrukturen mit Bäumen, Sträuchern, Rasenflächen und Dachbegrünung zu schaffen (siehe Kapitel 9). Dazu sind heimische, standortgerechte und insektenfreundliche Arten zu wählen. Anstatt der üblichen Scherrasen sollten Teilbereiche auch mit Wiesen ausgestattet werden. Diese sind mit einem Saatgut herzustellen, welches einen hohen Blühaspekt aufweist. Bei der Mahd der Wiesen ist auf eine angepasste Pflege zu achten. Empfehlung ist eine einmalige Mahd im Herbst, nicht vor Mitte August, nachdem ein Großteil der Blumen verblüht ist. Die Mahd sollte max. 10 cm tief erfolgen und nach Möglichkeit in 2 Abschnitten im Abstand von min. 2 Wochen (Insektenschutz) erfolgen.

Die meisten im Plangebiet vorkommenden Arten bauen ihre Nester bevorzugt in Hecken, Sträuchern und Bäumen. Um ihnen eine ungestörte Brut zu ermöglichen, sollten Hecken- und Gebüschstrukturen im Plangebiet möglichst breit angelegt werden. So ist gewährleistet, dass sich die Vögel auch in störungsärmere Bereiche zurückziehen können.

FCS 2 Dachbegrünung

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6. sind die Dachflächen zum Teil zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung dient u.a. den Insekten im Plangebiet, die wiederum auch Nahrungsquelle für andere Arten sind.

8.4 Prüfung der Verbotstatbestände

Im Plangebiet wurden entsprechend der faunistischen Untersuchung (Pudwill 2019) Fledermäuse, Brutvögel und Flechten festgestellt, für die nachfolgend die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG abzuprüfen sind.

8.4.1 Brutvögel

Alle europäischen Vogelarten sind nach § 7 Abs. 13 BNatSchG besonders geschützt, woraus sich die Anwendung der Vorschriften aus § 44 BNatSchG ergibt. Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt ausschließlich für die nachgewiesenen Brutvogelarten mit dem Nachweis eines Brutplatzes bzw. -reviers. Bei den Nahrungsgästen ist unter Beachtung der Ausstattung des Plangebietes sowie der umgrenzenden Flächen nicht davon auszugehen, dass es sich um Nahrungsgebiete handelt, deren Verlust zu einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Population führen könnte.

Durch Pudwill (2019) konnten im Plangebiet 13 verschiedene Vogelarten festgestellt werden, davon 12 Arten mit Brutnachweis. Der Star wurde nur als Nahrungsgast erfasst (siehe im Kapitel 6.6.4.1). Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um häufig vorkommende Arten in Niedersachsen. Der nachgewiesene Haussperling wird trotz seiner Häufigkeit in Deutschland und in Niedersachsen auf der Vorwarnliste geführt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Verletzung oder Tötung von Tieren

Zur Vermeidung einer baubedingten Tötung und Verletzung von nesthockenden Jungvögeln und der Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) ist die Bauzeitenregelung (Maßnahme V 1) einzuhalten.

Da die meisten Nachweise auf unversiegelten Flächen erfolgten, u. a. auch im Freizeitpark, ist durch Baumfällungen und Schnitтарbeiten eine Tötung von Tieren nicht auszuschließen. Zur Vermeidung einer indirekten Tötung von nesthockenden Jungvögeln oder der Zerstörung von Entwicklungsformen (Auskühlung von Eiern) infolge der baubedingten Vergrämung der

Altvögel, auch im unmittelbaren Baumfeld, ist eine kontinuierliche Umsetzung der Baumaßnahme wichtig (Maßnahme V 3). Unter Einhaltung der genannten Vorgaben und der relativ geringen Störungsempfindlichkeit der Arten ist ein vorhabenbedingtes signifikant erhöhtes Risiko der Tötung und Verletzung von Jungvögeln oder der Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) nicht zu konstatieren. Sollten im Nahbereich zum Baufeld brütende Vögel festgestellt werden, ist zum Schutz der Tiere vor Bauaufnahme die Beendigung des Brutgeschehens abzuwarten. Sollte dies nicht möglich sein, ist dafür Sorge zu tragen, dass mechanische Einwirkungen von Baufahrzeugen und Baukränen unterbleiben, sodass Zerstörungen von Eiern/ Gelegen sowie Verletzungen und Tötungen von Jungtieren im Nest ausgeschlossen werden. Diese Vorsorgemaßnahmen sind damit begründet, dass das Tötungsverbot in § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG individuen- und nicht populationsbezogen ist.

Bau- und betriebsbedingt besteht insbesondere durch Fahrzeugverkehr ein Risiko der Verletzung/ Tötung von Individuen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dadurch das allgemeine Lebensrisiko einzelner Individuen nicht bzw. nicht deutlich erhöht wird. Gemäß der Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Änderung des BNatSchG vom 12.12.2007 erfüllen sozialadäquate Risiken wie unabwendbare Tierkollisionen im Verkehr nicht die Tatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Auch die Kommission geht im EU-Leitfaden Artenschutz (Nr. II 3.6. Rn. 83) davon aus, dass „das Überfahren von Tieren“ im Allgemeinen nicht unter den Verbotstatbestand fällt.

Bereits jetzt ist ein Großteil des Plangebietes durch Wohnbebauung geprägt. Der östlich gelegene Freizeitpark unterliegt einer regelmäßigen Nutzung, u.a. auch durch Personen mit Hunden. Es ist davon auszugehen, dass auch freilaufende Katzen im Gebiet unterwegs sind. Mit Umsetzung der Planung ist von keiner erheblichen Erhöhung des Lebensrisikos durch mehr jagende Tiere im Plangebiet auszugehen.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG – erhebliche Störungen

Störungen stellen nur dann eine Verletzung des Zugriffsverbots dar, wenn diese zur Fortpflanzungs-, Aufzucht- oder Mauserzeit erfolgen und sie sich als erheblich erweisen.

Grundsätzlich gilt, dass bei einem ungünstigen Erhaltungszustand auch eine geringfügige Beeinträchtigung zu einer signifikanten Verschlechterung desselben führen kann, während bei einem günstigen Erhaltungszustand (intakte, individuenreiche lokale Population) die „Erheblichkeitsschwelle“ höher anzusetzen ist.

Trotz einer Beeinträchtigung von Individuen durch die genannten Wirkfaktoren und den voraussichtlichen Lebensraumverlust (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die im Plangebiet erfassten und als Brut-/ Reviervögel klassifizierten Arten aufgrund der überwiegend stabilen Populationen der vorkommenden Arten (häufiges Vorkommen in Niedersachsen) nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes auszugehen. Erhebliche Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind bei Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten, einer kontinuierlichen Fortführung der Baumaßnahme sowie mittels eines Sichtschutzzauns zu angrenzenden Flächen nicht anzunehmen (Maßnahme V 1, V 3, V4).

Baubedingt ist vor allem mit Störungen durch Bewegung, Lärm und Staub zu rechnen. Insbesondere im Falle von Abend- und Nachtarbeiten ist zusätzlich eine Störung durch Licht zu erwarten (**V1, V 3, V 6**). Anlagebedingt sind keine Störungswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingt ist von temporären Beunruhigungen der Flächen auszugehen. Innerhalb der bebauten Gebiete betrifft das vor allem die Beunruhigung durch Bewegung, in den öffentlichen Grünflächen durch Bewegung und Lärm spielender Kinder und Jugendlicher. Gerade in den Abendstunden weist neben der Beunruhigung an sich v.a. die Beleuchtung der Flächen ein Störungspotenzial auf. Dies ist bei der Planung der Beleuchtungsarten und Zeiten zu berücksichtigen (Maßnahme **V 5, V 6**).

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Durch den Lebensraumverlust können die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG betroffen sein. Hier sind der Schutzstatus der jeweiligen Fortpflanzungs- und Ruhestätte und der Status der Arten im Hinblick auf ihre Population zu prüfen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist davon auszugehen, dass das die Brutplätze betrifft, die im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA3 und WA4 sowie in den östlich gelegenen öffentlichen Grünflächen liegen. Dabei werden letztere im Zuge der Umsetzung nur umgestaltet und im Anschluss wieder als Lebensstätten mit ähnlichem Charakter wie im jetzigen Bestand zur Verfügung stehen. In den genannten Allgemeinen Wohngebieten und den Grünflächen sind folgende Arten betroffen:

- | | |
|-------------------|---------------|
| - Amsel | 6 Brutstätten |
| - Bachstelze | 1 Brutstätte |
| - Heckenbraunelle | 3 Brutstätten |
| - Kohlmeise | 1 Brutstätte |
| - Mönchsgrasmücke | 1 Brutstätte |
| - Ringeltaube | 1 Brutstätte |
| - Rotkehlchen | 1 Brutstätte |
| - Zilpzalp | 5 Brutstätten |

Für einen Großteil der nachgewiesenen Arten erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Ablauf der jeweiligen Brutperiode, für die übrigen Arten (Bachstelze, Kohlmeise) erlischt der Schutz mit der Aufgabe des Reviers. Da die Arten ihre Nester i.d.R. in jeder Brutsaison neu anlegen, kann eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten durch eine Baufeldräumung im Winterhalbjahr vermieden werden (Maßnahme **V 1**). Im Umfeld des Plangebietes existieren großflächige Habitatstrukturen, so dass auch beim Verlust einzelner Brutplätze die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Im Plangebiet sind Begrünungsmaßnahmen zur Schaffung neuer Niststätten für Frei- und Bodenbrüter und zur Minimierung des Verlustes von Nahrungsangeboten zu schaffen (Maßnahme **FCS 1, FCS 3**). Zudem sind für Amseln, Bachstelzen, Kohlmeisen, Ringeltauben und Rotkehlchen geeignete neue Nistkästen vor Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet unterzubringen (**CEF 1**).

Die Bestände aller Arten sind langfristig nicht rückläufig (RL Niedersachsen 2015). Trotzdem sollte bei der künftigen Begrünung des Plangebietes darauf geachtet werden, störungsarme Nistbereiche zu schaffen (**FSC 1**) und nach Möglichkeit weitere Nistkästen im Plangebiet unterzubringen.

Trotz einer Beeinträchtigung von Individuen durch die genannten Wirkfaktoren und den voraussichtlichen Lebensraumverlust (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die im Plangebiet erfassten und als Brut-/ Reviervögel klassifizierten Arten aufgrund der überwiegend stabilen lokalen Populationen der vorkommenden Arten, der Sicherung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang (§ 44 Abs. 5) und wegen der getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes auszugehen.

Für die Beseitigung von Niststätten von Arten (Kohlmeise, Bachstelze) mit ganzjährig geschützten Niststätten ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Für die übrigen Vogelarten können mit Durchführung der genannten Maßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für Vögel abgewendet werden.

8.4.2 Fledermäuse

An den Bäumen im Plangebiet konnten keine potenziellen Quartiere erfasst werden. Am Gebäudebestand sind Quartiere nicht ganz auszuschließen, hier könnten sich vereinzelt Quartiere der Zwergfledermaus befinden.

Reine Nahrungs- oder Jagdhabitats sowie Flugrouten oder Wanderkorridore sind i.d.R. keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Verletzung oder Tötung von Tieren

An bestehenden Gehölzen wurden keine Hinweise auf Fledermausquartiere gefunden. Trotzdem sollte der zu fällende Baumbestand ~~vor Fällung~~ aktuell noch einmal hinsichtlich einer Besiedlung von einem Artenschutzsachverständigen überprüft und frei gegeben werden, da sich mit der Zeit noch Quartiere entwickeln können.

Bau- und betriebsbedingte Verletzungen oder Tötungen können unter Berücksichtigung der entsprechenden Maßnahmen vermieden werden (**V2, V3, V6, V8**).

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG – erhebliche Störungen

Störungen der vorkommenden Fledermäuse sind bau-, anlage- und betriebsbedingt insbesondere durch Lärm und Licht und vor allem in Bezug auf die Nahrungssuche (Jagdhabitat) nicht auszuschließen. Die zum Tötungsverbot genannten Maßnahmen sind auch im Hinblick auf das Störungsverbot einzuhalten.

Anlagebedingt sind keine erheblichen Störungswirkungen zu erwarten. Betriebsbedingt ist von Beunruhigungen der Flächen auszugehen. Insbesondere zur Jagdzeit, d.h. in den Abendstunden, ist aber nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Fledermausquartiere stellen ganzjährig geschützte Lebensstätten im Sinne des § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG dar. Daher sind die zum Tötungsverbot genannten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen einzuhalten. Potenzielle Quartiere (Zwergfledermaus) wurden nur am bestehenden Gebäudebestand festgestellt, der planungsrechtlich gesichert wird. Daher ist mit Umsetzung des Bebauungsplans zunächst nicht von einer potenziellen Beschädigung oder Zerstörung bestehender Lebensstätten auszugehen. Im Falle von künftigen Gebäudesanierungen ist der Sachverhalt erneut zu prüfen.

Die Jagdhabitats der Fledermäuse sind in der Regel keine ganzjährig geschützten Lebensstätten. Trotzdem ist zu konstatieren, dass sich das Jagdgebiet der Arten mit Umsetzung der Planung deutlich verändern wird. Die Begrünung im Plangebiet einschließlich der vorgeschriebenen teilweisen Dachbegrünungen trägt zur Minimierung des Eingriffs bei (Maßnahme FCS 1, FCS 3). Aufgrund der umgebenden Waldstrukturen ist festzustellen, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten für Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 3 erhalten bleibt.

Fledermäuse jagen meist entlang von Saumstrukturen, die in Folge der Planung erhalten bleiben. In Kombination mit den Begründungsmaßnahmen im Plangebiet, die auch der Förderung von Insekten dienen, ist daher nicht zu befürchten, dass sich die Eignung des Gebietes als Jagdgebiet erheblich verringert.

Ein Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG vom Verbot des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) ist zunächst nicht zu stellen, da kein (auch kein potenzieller) Besatz von Baumhöhlen durch Fledermäuse nachgewiesen wurde.

Eventuelle künftige Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind davon ausgenommen.

Sollten bei der Prüfung der Bäume vor Fällung Fledermausquartiere nachgewiesen werden, ist ein entsprechender Ausnahmeantrag zu stellen. Zudem sind geeigneten Maßnahmen zur Kompensation des Verlustes in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu treffen.

8.4.3 Flechten

Im Plangebiet konnten vier besonders geschützte und zusätzlich eine stark gefährdete Flechtenart festgestellt werden. Das Vorkommen beschränkt sich vorwiegend auf Linden im Bereich des Freizeitparks.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG – Beschädigung oder Zerstörung von Pflanzen oder deren Standorte

Durch Fäll- und Rodungsmaßnahmen im Rahmen der Baufeldfreimachung erfolgt eine Zerstörung von Lebensstätten (Linden) für die gemäß Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützte Flechtenarten.

Auch im Falle des Erhalts einzelner Bäume ist durch anlage- oder betriebsbedingte Veränderungen der Umgebung, z.B. durch Veränderungen der Strömungssituation, des Feuchtegrads oder durch Schadstoffaustrag, eine Beeinträchtigung der Lebensstätten wahrscheinlich, da die Arten relativ sensibel auf die Umgebungssituation reagieren. Daher sollten von vornherein geeigneten Maßnahmen zur Umsetzung von Bäumen und ggf. zur Transplantation von Flechten ergriffen werden (V 5).

Nach Abstimmungen der Stadt Wolfsburg mit der Unteren Naturschutzbehörde ist für die Umsiedlung nur die Bartflechte zu berücksichtigen.

8.4.4 Heide-Nelke

Im Plangebiet wurden 2019 2 Pflanzen der Heide-Nelke nachgewiesen. Die Art ist nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Die Art kommt bevorzugt auf mageren, sandigen, eher sauren Standorten vor. Sie ist in Deutschland vom Flach- bis ins Hügelland weit verbreitet, kommt aber regional bisweilen nur zerstreut vor.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG – Beschädigung oder Zerstörung von Pflanzen oder deren Standorte

Eine Pflanze befand sich im nördlichen Bereich des Plangebietes, dem künftigen Allgemeinen Wohngebiet WA 3. Dieser Standort kann mit Umsetzung der Planung nicht erhalten werden. Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes ist vor Baubeginn die Pflanze, soweit sie dann noch nachweisbar ist mitsamt der sie umgebenden Bodenschicht zu entnehmen und an einem geeigneten Standort (z.B. in der Grünfläche an der Frankfurter Straße, im Bereich der zweiten nachgewiesenen Pflanze) wieder einzubringen. Umsetzungszeitpunkt unmittelbar nach der Blüte und kurz vor der Samenreife.

Eine weitere Pflanze wurde im Osten des Plangebietes nachgewiesen, in der Fläche, die im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird. Es ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigung des Standortes erfolgt.

Da im Plangebiet nur 2 Exemplare der Art nachgewiesen wurden, ist davon auszugehen dass das Plangebiet nur eine sehr geringe Bedeutung als Standort für die Art hat.

9 Freiraumkonzept

9.1 Begrünung in Allgemeinen Wohngebieten

Die bestehenden Wohngebiete, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans lediglich planungsrechtlich gesichert werden, weisen eine starke Durchgrünung auf.

Die Fläche der Pflanzbindung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes **WA 1** besteht bereits hauptsächlich aus dem Biotoptyp PZA (Sonstige Grünanlage ohne Altbäume; vgl. im Anhang 1 – Bestandsplan Biotoptypen [12/ 2019]). Mit Umsetzung der Planung soll dieser Bereich aufgewertet werden. Dazu setzt der Bebauungsplan zeichnerisch eine Bindung für Bepflanzung fest. Gemäß textlicher Festsetzung 6.1 (siehe unten) hat dazu eine ergänzende Bepflanzung mit Bäumen zu erfolgen. Aufgrund des hohen Bestandsflächenwertes dieser Fläche ist eine Aufwertung nur im geringen Umfang durch Neupflanzungen möglich. Ziel ist eine Pflanzdichte von einem Baum pro 300 m² der Grünfläche. Dadurch sind bei Berücksichtigung der Bestandsbäume fünf weitere Baumpflanzungen möglich.

Für die restlichen Flächen im **WA 1**- Gebiet sowie für die Flächen im **WA2** erfolgt durch den Bebauungsplan im Wesentlichen eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes. Daher ist mit Umsetzung der Planung eine mit dem Bestand vergleichbare Begrünung anzunehmen (BZE – Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten; GRR – Artenreicher Scherrasen).

Das Allgemeine Wohngebiet **WA 3** wird auf Flächen des derzeitigen Freizeitparks neu entwickelt. Grundsätzlich müssen gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Der Bebauungsplan sieht keine vertiefenden Regelungen zu Art und Umfang der Begrünung vor. Es wird angenommen, dass die Begrünung im WA 3 mit Umsetzung der Planung vergleichbar sein wird mit den angrenzenden bestehenden WA- Gebieten.

Für das Allgemeine Wohngebiet **WA 4** erfolgt derzeit bereits eine detailliertere Planung der Bebauung und Freiflächengestaltung. Das Konzept des Büros chora blau Landschaftsarchitektur (02.2022 Vorabzug Vorplanung) sieht in den Freiflächen des WA- Gebietes eine Mischung aus Gemeinschaftsgärten und -plätzen, kleinen Privatgärten und im Norden einen Spielbereich für Kinder vor. Die Flächen werden durch Haupt- und Nebenwege miteinander verbunden. Grundsätzlich sollen nach Möglichkeit bestehende Bäume erhalten bleiben. Auf Grund der für die Bebauung im WA4- Gebiet erforderlichen Höhenanpassungen wird das allerdings nicht durchgängig möglich sein.

Bei der Pflanzenauswahl ist auf die Standorteignung zu achten. Dazu wurde für die Erarbeitung der Pflanzlisten zum Bebauungsplan die sogenannte „GALK-Liste“ der Zukunftsbäume für die Stadt zur Hilfe genommen. Die Nutzung gebietsheimischer Gehölze ist für die Flächen im Innenbereich nach § 34 BauGB wünschenswert, jedoch nicht zwingend. Bei gebietsheimischen Pflanzen ist von einer evolutionären Anpassung an die besonderen Bedingungen dieses Naturraums, z.B. Bodenverhältnisse, auszugehen. Sie wachsen dadurch häufig besser an und entwickeln sich oft kräftiger als gebietsfremde Arten. Die sie bestäuben oder als Nahrungsquelle nutzen, haben sich zum Teil über lange Zeiträume gemeinsam entwickelt (Koevolution). Daraus sind gegenseitige Abhängigkeiten und Anpassungen entstanden. Die Verwendung gebietseigener Pflanzen kommt daher besonders der Tierwelt zugute. Eine rechtliche Vorgabe zur Verwendung besteht jedoch nur in der freien Natur (unbesiedelter Bereich) (vgl. § 40 Abs. 4 BNatSchG).

Textliche Festsetzung für den Bebauungsplan (Stand 04/ 2022):

„6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im

Allgemeinen Wohngebiet WA 1, ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und durch weitere Gehölzpflanzungen zu ergänzen.

Es sind weitere 5 großkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

6.8 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind mindestens 33 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 mindestens 9 standortgerechte Laub- oder Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume mindestens gleicher Qualität, die im Zuge der Planungsumsetzung erhalten werden, sind auf die Anzahl zu pflanzender Bäume anzurechnen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.“

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.“

9.2 Dachbegrünung

Gemäß textlicher Festsetzung 6.2 sind im Sondergebiet und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 die Dachflächen extensiv zu begrünen. Damit werden Rückhalte- und Verdunstungsflächen für anfallende Niederschläge geschaffen. Der Anteil an ebenerdig erforderlichen Versickerungsflächen wird reduziert, insbesondere in den Sommermonaten wird kleinklimatischen Beeinträchtigungen entgegengewirkt. Auf Grund der festgesetzten Gebäudehöhen sind positive Auswirkungen auf Flora und Fauna allerdings nicht bzw. nur in geringem Umfang zu erwarten.

Im Rahmen der Bilanzierung werden die Dachbegrünungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 (Innenbereich) berücksichtigt.

Textliche Festsetzung für den Bebauungsplan (Stand 04/ 2022):

„6.2 Im Sondergebiet und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind die Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50% mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

In den Blockinnenbereichen des Sondergebietes sind die Dachflächen über der Tiefgarage und über den eingeschossigen Bauteilen zu insgesamt mindestens 50 % intensiv zu begrünen.“

9.3 Grünfläche an der Halleschen Straße

Die bestehende Grünfläche an der Halleschen Straße soll durch ergänzende Baumpflanzungen aufgewertet werden.

Textliche Festsetzung für den Bebauungsplan (Stand 04/ 2022):

„6.7 In der öffentlichen Grünfläche an der Halleschen Straße sind 7 weitere großkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.“

9.4 Grünfläche – Promenade

Im Rahmen der Baugebietsentwicklung ist entlang des Schulzentrums, ausgehend vom Einkaufszentrum bis hin zur Frankfurter Straße (nördlich des Schulzentrums), eine Promenade mit Aufenthaltsqualität vorgesehen, die bis an die geplanten Freiflächen im östlichen Parkbereich heranführt. Für die Anlage der Promenade ist eine Flächeninanspruchnahme im Norden des Schulzentrums einschließlich der hier noch befindlichen Sporthalle erforderlich. Das gesamte Schulzentrum wird mittelfristig im Wege eines Public Private Partnerships (PPP) durch Neubauten ersetzt (eine vorlaufende Mehrfachbeauftragung zur Konzeptfindung ist bereits ausgelöst).

Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung „Promenade“ und der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Zur Gestaltung der Promenade werden folgende Annahmen getroffen:

- Aufnahme eines Weges über die gesamte Länge (ca. 205 Meter) und mit ca. 3,5 m Breite,
- Aufstellung von Sport- sowie Spielgeräten entlang des südlichen Randbereiches (der Schule und Turnhalle zugewandt); der Randbereich zur Straßenverkehrsfläche soll von Ausstattung frei gehalten werden,
- Berücksichtigung als Biotoptyp „PZA – Sonstige Grünanlage ohne Altbäume“ in der Eingriffsbilanzierung
- Pflanzung einer Allee mit einem Baumabstand innerhalb der Reihen von 10 m entlang des Weges (ca. 40 Bäume).

Die Promenade soll so entwickelt werden, dass sie eine Retentionsfunktion für Niederschlagswasser wahrnimmt, um insbesondere Starkregenereignissen entgegenzuwirken und durch die Versickerung und die Verdunstung positive Wirkungen auf das lokale Klima und die Grundwasserneubildung zu erzeugen.

Textliche Festsetzung für den Bebauungsplan (Stand 04/ 2022):

*„6.3. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Promenade“ ist eine zweireihige Baumallee auszubilden. Insgesamt sind mindestens 40 großkronige Platanen (*Platanus acerifolia*) mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.“*

9.5 Öffentliche Grünfläche zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4

Die Grünfläche ist Teil des Freizeitparks Westhagen. Der Bereich ist bekannt als „Rodelhügel“ und durch eine sehr bewegte Topografie geprägt. Der Hügel hat etwa eine Höhe von 9 m (109,60 m ü NHN), bezogen auf die umgebenden Flächen.

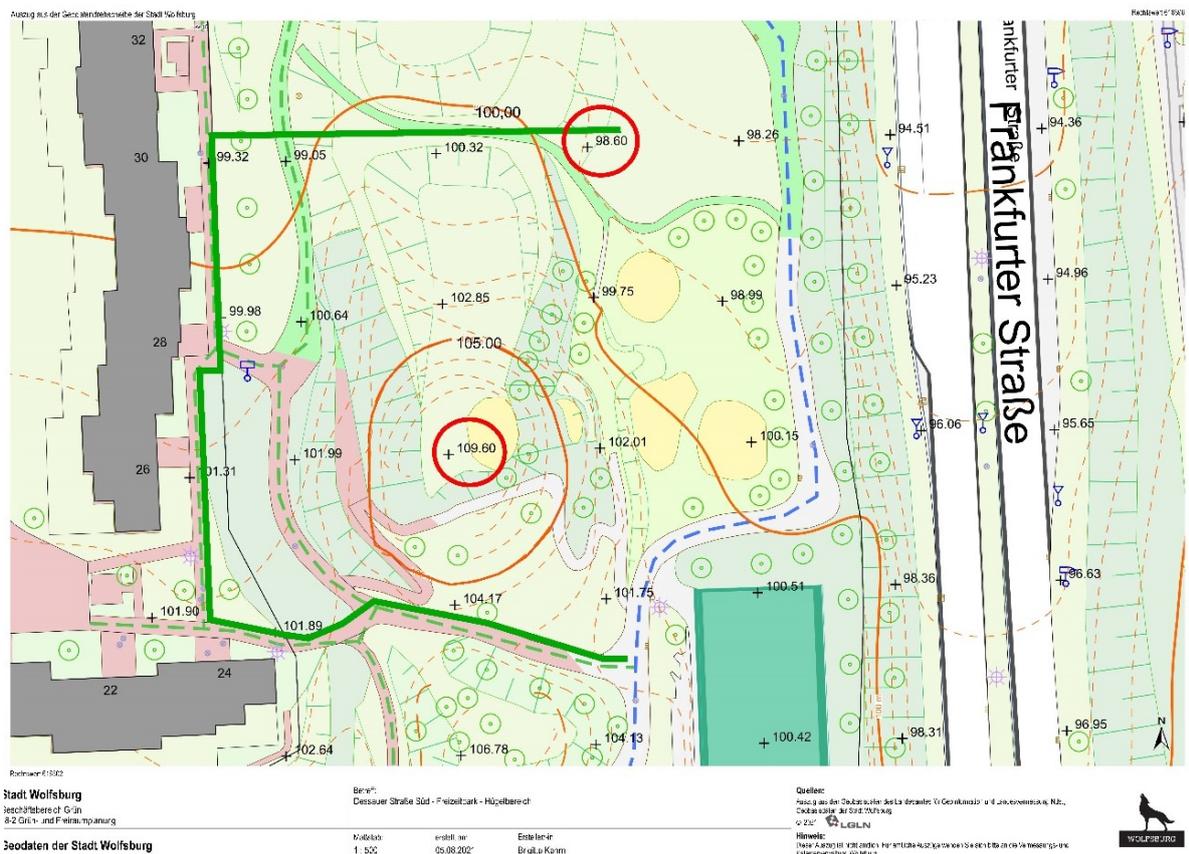


Abb. 4: Geländehöhen der öffentlichen Grünfläche zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 (Stadt Wolfsburg GB Grün; 05.08.2021)

Auszug aus des Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Nds., Geobasisdaten der Stadt Wolfsburg ©2021; Auszug ist nicht amtlich

Die Freifläche zwischen den Wohngebieten ist von zahlreichen Wegen durchzogen und weist einen gemischten Baum- und Strauchbestand auf. Sie besteht zu rd. 18 % aus artenreichem Scherrasen (GRR), zu 72 % aus Ziergebüschen mit überwiegend nicht heimischen Arten (BZN) und zu 10 % aus Wegeflächen. Zudem stehen 25 Bäume auf der Fläche, die überwiegend einen Stammumfang zwischen 20 und 30 cm aufweisen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans geht mit einem Eingriff in die Fläche einher. Durch die unmittelbare Nähe zu neuen Wohngebäuden nördlich und südlich sind Eingriffe in die Topografie der Fläche erforderlich. Dies bedingt sich durch:

- die Erforderlichkeit einer ausreichenden Besonnung der Wohneinheiten auch in den Erdgeschossen
- Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung (z.B. Mulden), um bei Starkregenereignissen einen Abfluss von Oberflächenwasser in die angrenzenden Wohngebiete (insbesondere WA 3 und WA 4) zu verhindern.
- die Entwicklung einer sinnvollen Wegebeziehung zwischen den neuen Wohngebieten optimalerweise in Form eines Rundwegs

Eine Neubepflanzung mit heimischen Gehölzen ist anzustreben, um den Naturhaushaltswert zu erhöhen. Insgesamt wird von einer Verteilung der Biotoptypen (Scherrasen, Ziergebüschen und Wegen) wie im Bestand ausgegangen; im Bestand wird die Fläche als GRR - Artenreicher Scherrasen und BZN - Ziergebüsche aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten klassifiziert (siehe Anhang 1 - Bestandsplan Biotoptypen). Der bestehende Baumbestand soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Keine textliche Festsetzung für den Bebauungsplan.

9.6 Öffentliche Grün- und Ausgleichsfläche entlang der Frankfurter Straße

Die Grünfläche soll als begrünte Freifläche mit Wegebeziehung und Aufenthaltsqualitäten entwickelt werden. Sie wird zum einen als Grünfläche mit Wegen und Aufenthaltsbereichen zur Naherholung ausgestaltet; zum anderen soll sie – in Verbindung mit der östlich angrenzend festgesetzten Maßnahmefläche – künftig eine Biotopverbundfunktion zwischen der im Norden (außerhalb des Plangebietes) befindlichen Streuobstwiese und den südlich des Schulzentrums befindlichen Grünflächen ermöglichen.

An die Grünfläche im Ostteil des Freizeitparks bestehen viele Nutzungsanforderungen. Zur Umsetzung der Ziele der Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes (2016) wurden in Abstimmung mit dem Auftraggeber folgende Nutzungsbereiche entwickelt:

- Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Erhalt des geschützten Biotops (Sonstiger Magerrasen auf dem Bolzplatz),
- Grünflächen ohne Freizeitaktivitäten,
- Wiese mit Freizeitaktivitäten (Sport- und Spielfläche),
- Erhalt/ Neubau des Fußballkäfigs,
- Wege.

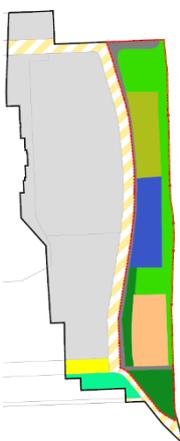
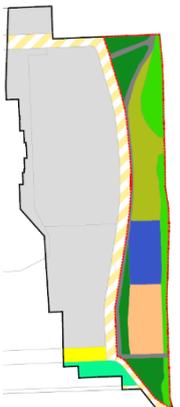
Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2020 eine Variantenanalyse zur Nutzung der Grünfläche entlang der Frankfurter Straße erarbeitet. Die Flächennutzungen (A+E, Fußballkäfig etc.) bleiben in allen Varianten gleich, nur die Lage, Form und die Größen der Flächen unterscheiden sich (Tabelle 5).

Nach der ersten Stufe der Beteiligung am Bebauungsplanverfahrens wurde die Planzeichnung im Bereich der Grünfläche entlang der Frankfurter Straße etwas verändert, wodurch die Grünfläche verbreitert werden konnte. Die nachfolgende Variantenuntersuchung zeigt die Herleitung des Konzepts

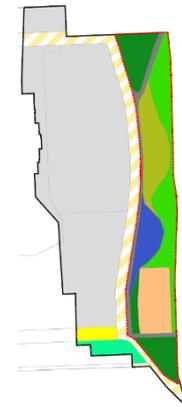
Tab. 7: Grünfläche entlang der Frankfurter Straße – Nutzungsvarianten (Stand 08/ 2020)

Größere Abbildung der Varianten siehe Anhang 4

Legende	
	RPM - "Sonstiger Magerrasen" geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG)
	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
	Fußballkäfig
	Wegeverbindung innerhalb der Grünfläche entlang der Frankfurter Straße
	Sport und Spiel
	Wiese
	öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß B-Plan
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß B-Plan
	öffentliche Grünfläche gemäß B-Plan (Promenade)
	Allgemeines Wohngebiet gemäß B-Plan

<p>Die Variante 1 sieht eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen am östlichen Rand des Grünstreifens vor, die sich von Norden nach Süden erstreckt und die nördlich sowie auch im Zentrum nach Westen hin Ausdehnungen aufweist. Die Flächen für Sport und Spiel sowie die des Fußballkäfigs befinden sich mittig, haben eine rechteckige Form, annähernd die gleiche Größe und werden von den A+E- Flächen umgeben. Das gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG geschützte Biotop „Sonstiger Magerrasen“ (Bolzplatz) bleibt erhalten und befindet sich im südlichen Bereich, bevor sich die Grünfläche weiter südlich verengt. Entlang der Planstraße Ost verläuft ein Weg, der südlich des geschützten Biotopes als Verlängerung der Promenade sowie als Verbinder zur Brücke über die Frankfurter Straße gemäß dem Städtebaulichen Rahmenplan fungiert. Auf den verbleibenden Flächen ist die Anlage von Wiesen vorgesehen.</p>	
<p>Die Variante 2 zeigt eine Dreiteilung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die an der östlichen Grenze des Grünstreifens verlaufen. Die nördlichste Fläche dehnt sich nach Westen aus, wohingegen die anderen beiden Flächen eher einer linear ausgeprägt sind. Die Fläche von Sport und Spiel ist in dieser Variante sehr viel größer und im Gegensatz zur Variante 1 nicht rechteckig, sondern passt sich an die Grenze der A+E-Maßnahmen an. Der Fußballkäfig variiert in Variante 2 nur in Bezug auf seine Größe. Das geschützte Biotop bleibt ebenfalls erhalten, auch ähnelt die Wegeverbindung der in Variante 1. Die Verlängerung der Promenade bleibt bestehen, wohingegen es im nördlichen Bereich eine Abzweigung zur westlich angrenzenden Straße gibt. Auf den verbleibenden Flächen ist die Anlage von Wiesen vorgesehen.</p>	

Die **Variante 3** sieht eine wellenartige Form der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor, die sich von Norden nach Süden an der östlichen Grenze des Plangebietes erstrecken. Die Flächen für Sport und Spiel sowie die des Fußballkäfigs passen sich an die organische Form der A+E-Flächen an. Das geschützte Biotop bleibt unverändert, und auch der Weg südlich des Biotops bleibt als Verlängerung der Promenade in der Planung erhalten. Im Norden ist in dieser Variante keine Abzweigung vorgesehen, jedoch führt der Weg im nördlichen Bereich quer durch die Grünfläche und teilt somit die Wiesenfläche von den A+E- und den Sport- und Spielflächen ab.



Die Varianten weisen folgende Flächenverteilungen der avisierten Nutzungen auf:

Tab. 8: Grünfläche entlang der Frankfurter Straße – Flächenanteil der avisierten Nutzungen nach Varianten (Stand 08/ 2020)

Nutzung	Variante 1 [%]	Variante 2 [%]	Variante 3 [%]
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	31	20	27
Wege	11	10	9
Spiel/ Sport	14	22	17
Erhalt des geschützten Biotops (Sonstiger Magerrasen; Bolzplatz)	15	15	15
Erhalt/ Neubau des Fußballkäfigs	15	13	10
Wiese	14	20	22
Summe	100	100	100

Nach Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Grün der Stadt Wolfsburg sollte im weiteren Verfahren **Variante 1** weiter verfolgt werden. Die Variante wurde im Zuge der weiteren Planung noch mal geringfügig angepasst.

Die Fläche des Bolzplatzes wurde im Rahmen der Biotopkartierung (Pudwill 2019) als geschützter Magerrasen erfasst. Er soll im Zuge der Umsetzung der Planung erhalten bleiben. Nach Auskunft des Geschäftsbereiches Grün erfolgt derzeit keine Pflege der Fläche. Trotzdem weist sie – auch im Hinblick auf das Rasenbiotop – einen guten Zustand auf. Sollte sich durch die Baumaßnahmen und die damit verbundene Veränderung des Nutzungsdrucks auf die verbliebende Grünfläche der Zustand des geschützten Biotops verändern, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Schutz- und Pflegemaßnahmen zu ergreifen.

Die zu avisierenden Flächengrößen sind zusammenfassend im Kapitel 10.4 dargestellt.

Die diesbezüglichen textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan lauten (Stand 03/ 2022):

„6.4 Das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop (Sonstiger Magerrasen) ist im bestehenden Umfang zu erhalten und im Hinblick auf einen langfristigen Erhalt zu pflegen.

Die übrigen Flächen innerhalb der festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu entsiegeln und anschließend zu begrünen. Die Flächen sind zu 25 von Hundert als Wiese durch die Einsaat von Wiesengräsern und Kräutern und zu 75 von Hundert mit Bäumen und Sträuchern weiter zu entwickeln. Insgesamt müssen mindestens 21 großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm gepflanzt bzw. vorhandene Bäume mindestens gleicher Qualität erhalten werden. Standortgerechte, heimische Strauchpflanzungen sind in lockeren Gehölzgruppen

anzuordnen. Für die Einsaat der Wiesenflächen ist standortgerechtes Regio-Saatgut zu verwenden.

Die Bäume, Sträucher und Wiesenflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

6.5 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ an der Frankfurter Straße – einschließlich der dortigen Spiel-, Sport- und Freizeitflächen – sind vorhandene Laubbäume im Zuge der Neugestaltung nach Möglichkeit zu erhalten oder im Einzelfall durch Neupflanzungen standortgerechter Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu ersetzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

6.6 Entlang der parkbegleitenden Verkehrsflächen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Planstraße Ost) ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine einseitige Baumreihe aus mindestens 26 großkronigen standortgerechten Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm anzulegen. Im Bereich der Planstraße Ost kann die Pflanzung auch innerhalb der Straßenverkehrsfläche erfolgen.

In der Planstraße Süd sind weitere 15 großkronige, standortgerechte Laubbäume gemäß textlicher Festsetzung 6.10 und mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.“

10 Eingriffsbilanzierung

Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (§15 Abs. 1 BNatSchG). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ein unmittelbarer räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege gewährleistet ist. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich zum Teil um die planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauten und eines Nahversorgungsstandorts, zum Teil aber auch um die Neuentwicklung von Wohnstandorten auf der Fläche des Freizeitparks Westhagen. Die teilweise Entwicklung des Freiraums als Wohnstandort beruht auf der grundsätzlichen Entscheidung der Stadt Wolfsburg, bereits vorhandene und erschlossene Siedlungspotenziale zu nutzen und die Sozialstruktur im Stadtteil Westhagen zu stärken. Mit der Standortwahl ist ebenfalls

verbunden, dass unberührte Flächen im Außenraum z.T. auch erhalten und negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und das Landschaftsbild von vornherein vermieden bzw. vermindert werden.

10.1 Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein festgesetzter Bebauungsplan. Die Frage, welche Bereiche als im Zusammenhang bebauter Ortsteil dem Planungsrecht nach § 34 BauGB unterliegen und welche Flächen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, richtet sich nach der vorhandenen, prägenden Bebauung im Plangebiet und seiner Umgebung.

Die Flächen im westlichen Teil des Geltungsbereiches einschließlich der vorhandenen Zeilenbebauung im Bereich der Cottbusser Straße, der im Süden liegende, zur Oberschule gehörende Gebäudekomplex und die dazwischen gelegene, ebenfalls z.T. mit Gebäuden (ehemalige Zahnarztpraxis/ Dessauer Straße 36 und Jugendzentrum MeinZ) bestandene Freifläche nehmen am Bebauungszusammenhang teil und sind dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Die im Osten an den Siedlungszusammenhang angrenzenden weitläufigen Flächen des Freizeitparks weisen weder selbst eine nennenswerte Bebauung auf, noch vermag die angrenzende Bebauung eine Prägung auf diese Flächen auszuüben. Die Freifläche unterbricht aufgrund ihrer Weiträumigkeit den Bebauungszusammenhang und hat ein eigenes planerisches Gewicht. Auch wenn die Frankfurter Straße die eigentliche Zäsur im Stadtraum bildet, entspricht der Ostteil des Parks nicht mehr den Kriterien für das Vorliegen eines unbeplanten Innenbereichs; er ist vielmehr als Außenbereich im Innenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu qualifizieren. Zu den Außenbereichsflächen zählen die Flurstücke 45/ 206, 47/ 237.

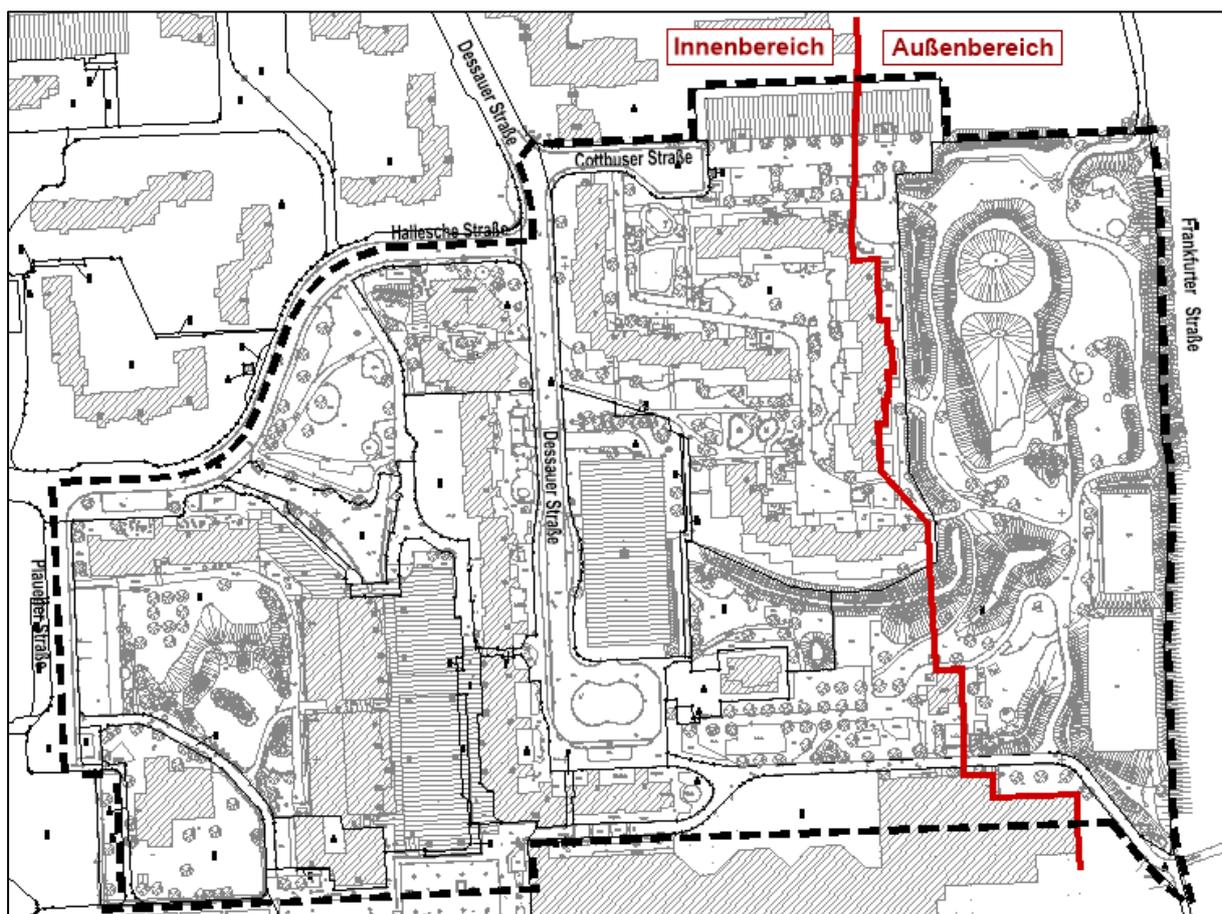


Abb. 5: Abgrenzung Innen-/ Außenbereich gemäß (§§ 34/ 35 BauGB) auf der Unterlage der Stadtgrundkarte

(schwarz gestrichelt: Geltungsbereich; rot: Grenze zwischen Innenbereich (westlich) und Außenbereich (östlich); (Kartengrundlage: Vermesserplan – Vermessungsbüro Joachim Stein - Ewald Stroot, Beratende Ingenieure, Stand 02/ 2019)

Das derzeit zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB (Innenbereich) soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht überschritten werden. Somit bestehen für Bereiche mit Baurechten auf der Grundlage von § 34 BauGB prinzipiell keine negativen eingriffsrelevanten Veränderungen, die auszugleichen wären. **Flächen mit Baurechten auf der Grundlage von § 34 BauGB sind somit nicht Bestandteil der folgenden Eingriffsbewertung.** Im Zuge der Planung wird jedoch angestrebt Teilflächen im Innenbereich weiter aufzuwerten, um so einen teilweisen Ausgleich des Eingriffs im Bereich des Freizeitparks innerhalb des eigentlichen Plangebiets zu ermöglichen. Diese Maßnahmen werden in der Bilanzierung berücksichtigt.

10.2 Modell des Niedersächsischen Städtetags – mathematische Berechnung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags – mathematische Berechnung (Niedersächsischer Städtetag 2013):

Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Der Wertfaktor wird je Biotoptyp (differenziert bis zur Untereinheit) vergeben und mit der jeweiligen Flächengröße multipliziert. Jeder Biotoptyp weist neben seinem Biotopwert einen Wert für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/ Luft sowie Landschaftsbild/ Erholung auf.

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führt zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung	2 = geringe Bedeutung
4 = hohe Bedeutung	1 = sehr geringe Bedeutung
3 = mittlere Bedeutung	0 = weitgehend ohne Bedeutung

Im Falle einer besonderen Wertigkeit einer Fläche für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/ Luft sowie Landschaftsbild und Erholung kann eine Erhöhung des auf Grundlage des nach dem Biotoptyp ermittelten Wertfaktors erfolgen. Diese ist verbal-argumentativ zu begründen. Flächen mit Bebauung brauche nicht erfasst werden.

Der auf die beschriebene Weise ermittelte Flächenwert sollte in diesem Umfang ausgeglichen werden. Kann dies nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen, sollten externe Kompensationsflächen gefunden, gemäß § 1a BauGB vertraglich gesichert und ggf. im Bebauungsplan festgesetzt werden (dies wird in den Kommunen unterschiedlich gehandhabt, im vorliegenden Bebauungsplan sind die – nachfolgend beschriebenen – externen A+ E- Flächen auch planungsrechtlich gesichert).

Weiterhin kann ein Biotoptyp aufgrund seiner Lage, Größe und Umgebung sowie durch weitere Charakteristika einen besonderen Schutzbedarf erhalten. Dieser wird verbal-argumentativ erläutert (Niedersächsischer Städtetag 2013 – Liste III).

Für den Ausgleich sind Zeit-, Raum- und Funktionszusammenhänge zu beachten. Der Ausgleich von beeinträchtigten Biotopen sollte nach Möglichkeit durch die Entwicklung und Neuanlage von Biotopen der gleichen Haupteinheit und im Idealfall der gleichen Untereinheit erfolgen (Niedersächsischer Städtetag 2013).

Der Ausgleich beruht auf dem ermittelten Flächenwert der Eingriffsfläche. Diese Berechnung erfolgt auf Grundlage eines Wertfaktors, der jedem Biotoptyp separat zugehörig ist (Niedersächsische Städtetag 2013 – Liste II), da davon ausgegangen wird, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aufweist.

Eine zusätzliche Betrachtung erfahren der Verlust und die Neupflanzung von Bäumen. Prinzipiell kann jede Fläche nur einmal angerechnet werden, ausgenommen davon sind jedoch der

Verlust von – auf den unterschiedlichen Flächen bzw. Biotopen aufstehenden – Bäumen und die Aufwertung durch Neupflanzungen.

Die Wertfaktoren für Verlustbäume werden nach folgenden Kategorien bestimmt:

- vitale Bäume - Kronendurchmesser > 10 m/ Stammumfang > 200 cm 4,
- vitale Bäume - Kronendurchmesser > 5 m/ Stammumfang > 100 cm 3,
- geschädigte und jüngere Bäume 2.

Dieser Wertfaktor wird mit der Bestandskronenfläche multipliziert und zum Flächenwert der Grundfläche hinzugerechnet (Niedersächsischer Städtetag 2013).

Neupflanzungen erhalten generell eine Wertigkeit von 2 und werden ebenfalls als Aufwertung in die Bilanzierung aufgenommen. Dabei wird der Wertfaktor 2 mit einer pauschalisierten Kronenfläche von 10 m² je Neupflanzung multipliziert und gleichermaßen zur Grundfläche addiert (Niedersächsischer Städtetag 2013).

10.3 Bestand Außenbereich

Im gesamten Außenbereich sind elf verschiedene Biotoptypen festgestellt worden (siehe Tab. 7 und Anhang 5). Sechs Biotope zählen zu Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen und müssen aufgrund des Wertfaktors 0 bei Inanspruchnahme nicht ausgeglichen werden. Alle weiteren Biotoptypen (URT, GRR, BZN, PZA) haben eine höhere Wertigkeit und müssen bei Verlust/ Beeinträchtigung kompensiert werden.

Das nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NAGBNatSchG **geschützte** im östlichen Bereich des Freizeitparks gelegene **Biotop „Sonstiger Magerrasen“** (RPM) (Bolzplatz) bleibt in seinem gesamten Umfang erhalten, ist aber bei der Bilanzierung zur Vollständigkeit mit aufgeführt.

Das Allgemeine Wohngebiet **WA 2** liegt mit dem westlichen Randbereich anteilig im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die bestehende Bebauung und ihre Nutzung als Wohngebiet wird mit dem Bebauungsplan äquivalent planungsrechtlich gesichert. Bauliche Ergänzungen oder gravierende Nutzungsänderungen werden nicht möglich sein, weswegen hier auch kein Eingriff zu erwarten ist. Das gesamte WA 2 wird daher in der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Das Allgemeine Wohngebiet **WA 3** liegt im Freizeitpark und vollständig im Außenbereich nach § 35 BauGB. Sie wird somit vollständig in der Bilanzierung berücksichtigt.

Das östliche Gebäude im Wohngebiet **WA 4** („Bauteil D“ genannt) liegt im Außenbereich. Dieser Flächenanteil wird in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Die **Promenade** liegt ebenfalls im Außenbereich und wird in der vorliegenden Bilanzierung berücksichtigt. Die Flächen im Innenbereich stellen eine deutliche Aufwertung der weitgehend überbauten Bestandssituation dar und werden daher im Kapitel 0 thematisiert

Die **öffentliche Grünfläche zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4** (Rodelhügel) besteht bereits. Mit Umsetzung der Planung sind Eingriffe (Modellierung/ Anarbeitung im Bereich der östlich angrenzenden Verkehrsfläche), aber auch Aufwertungsmaßnahmen zu erwarten (siehe 9.4). Die Fläche liegt vollständig im Außenbereich nach § 35 BauGB und wird somit nachfolgend in der Bilanzierung voll berücksichtigt.

Grundsätzlich ist ein besonderer Schutzbedarf des Baumbestandes für Arten und Lebensgemeinschaften, Klima/ Luft und das Landschafts-/ Ortsbild anzusetzen. Da die Vitalität der Bestandsbäume im Parkbereich jedoch aufgrund des lehmigen Bodens (schlechte Wachstumsmöglichkeiten) für ihr Alter unterentwickelt ist, wurde der Wertfaktor nicht erhöht (nur Wertfaktor 2). Aufgrund der fehlenden Baumhöhlen mit Quartierseignung für Fledermäuse (der Park wird vor allem als Jagdgebiet genutzt) oder Brutvögel sind sie auch nur im weiteren Sinne wertgebend für Arten und Lebensgemeinschaften.

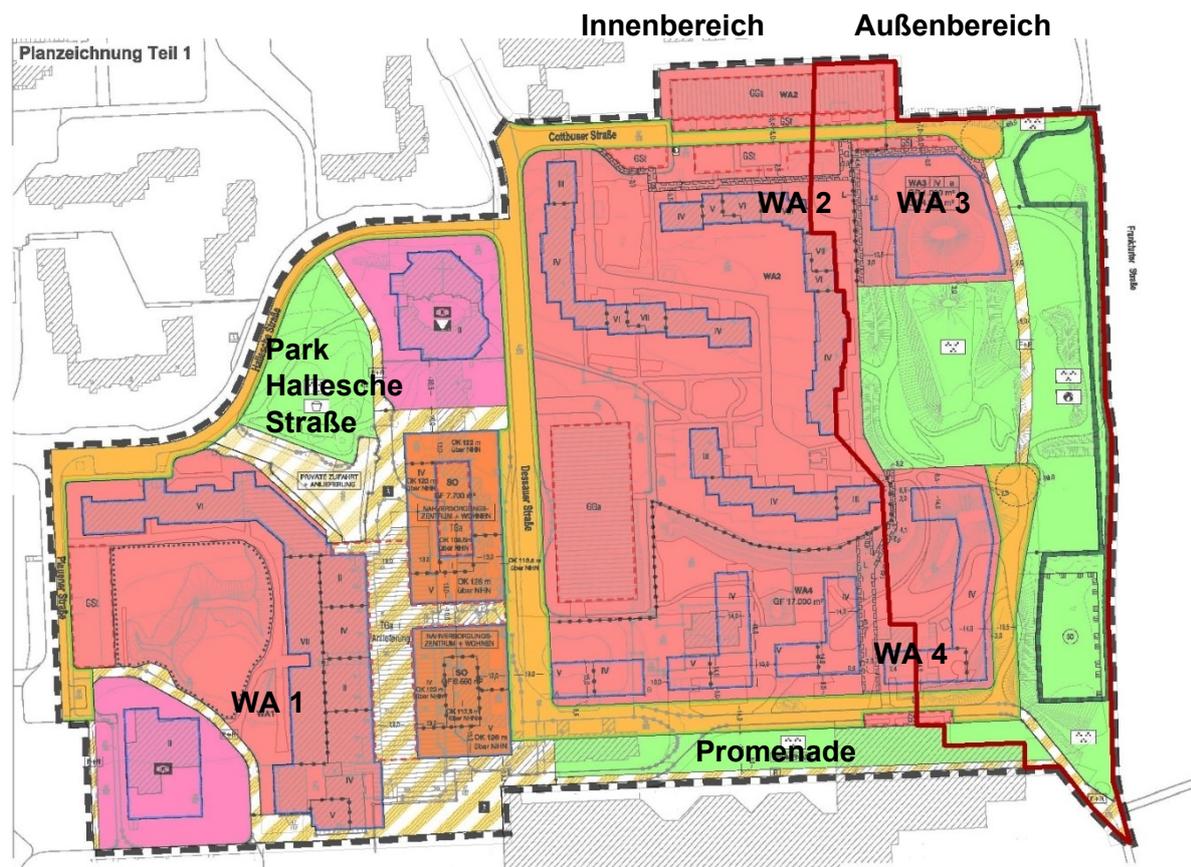


Abb. 6: Abgrenzung Innen-/ Außenbereich (§§ 34/ 35 BauGB) auf der Unterlage der Planzeichnung zum Bebauungsplan (Stand Vorentwurf (04/ 2022))

Tab. 9: Biotoptypen – Bestandsübersicht des Außenbereiches (Stand: 02/ 2022)

Biotoptyp	Biotoptypgröße	Eingriff unzulässig	Wertfaktor	Flächenwert	Schutzgüter	Besonderer Schutzbedarf
Kürzel, Bez., Nr.	[m ²]	ankreuzen	[-]	[-]		ankreuzen
8.7.3 RPM § Sonstiger Mager- rasen	1.437	x	5	7.183	Arten u. Lebensraumge- meinschaft	(x)
					Boden	
					Wasser	
					Klima/ Luft	
					Landschaftsbild/ Erho- lung	
10.5.2 URT Ruderalflur tro- ckener Standorte	616		3	1.847	Arten u. Lebensraumge- meinschaft	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/ Luft	
					Landschaftsbild/ Erho- lung	
12.1.1 GRR Artenreicher Scherrasen	6.434		1	6.434	Arten u. Lebensraumge- meinschaft	
					Boden	
					Wasser	

Biotoptyp	Bio- top- größe	Eingriff unzuläs- sig	Wert- faktor	Flä- chen- wert	Schutzgüter	Besonderer Schutzbedarf
Kürzel, Bez., Nr.	[m ²]	ankreuzen	[-]	[-]		ankreuzen
					Klima/ Luft	
					Landschaftsbild/ Erho- lung	
12.2.2 BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten	12.064		2	24.128		
					Arten u. Lebensraumge- meinschaft	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/ Luft	
					Landschaftsbild/ Erho- lung	
12.12.2 PZA Sonstige Grünan- lage ohne Alt- bäume	314		2	628		
					Arten u. Lebensraumge- meinschaft	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/ Luft	
					Landschaftsbild/ Erho- lung	
2.13.1 HABE Sonstiger Einzel- baum/ Baum- gruppe	6.512		2	13.024		
					Arten u. Lebensraumge- meinschaft	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/ Luft	
					Landschaftsbild/ Erho- lung	
13.1.3 OVP Parkplatz	186		0	0		
					Arten u. Lebensraumge- meinschaft	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/ Luft	
					Landschaftsbild/ Erho- lung	
13.1.11 OVW Weg	3.908		0	0		
					Arten u. Lebensraumge- meinschaft	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/ Luft	
					Landschaftsbild/ Erho- lung	
13.2.3 OFS Befestigte Freiflä- che von Sport- und Freizeitanla- gen	1.012		0	0		
					Arten u. Lebensraumge- meinschaft	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/ Luft	
					Landschaftsbild/ Erho- lung	

Biotoptyp	Bio- top- größe	Eingriff unzuläs- sig	Wert- faktor	Flä- chen- wert	Schutzgüter	Besonderer Schutzbedarf	
Kürzel, Bez., Nr.	[m ²]	ankreuzen	[-]	[-]		ankreuzen	
13.2.5 OFZ Befestigte Fläche mit sonstiger Nut- zung	128		0	0			
						Arten u. Lebensraumge- meinschaft	
						Boden	
						Wasser	
						Klima/ Luft	
13.9.4 ONZ Sonstiger öffentl. Gebäudekom- plex; Kita, Ju- gendtreff, Schule	259		0	0			
						Arten u. Lebensraumge- meinschaft	
						Boden	
						Wasser	
						Klima/ Luft	
Flächenwert des Außenbereiches rd.						53.245	

Hinweis:

Die im Außenbereich liegenden Flächen des WA 2 wurden nicht berücksichtigt, da hier eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes erfolgt.

Aufgrund der ohne Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen ergeben sich rechnerisch abweichende Summen der Flächengrößen und -werte (gesamt), welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.

10.4 Planung Außenbereich

Für die Bilanzierung der Flächen im Außenbereich werden die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde gelegt. Für einige Aspekte, für die der Bebauungsplan weder zeichnerisch noch textlich verbindliche Aussagen trifft, muss auf Annahmen zurückgegriffen werden.

Das **Allgemeine Wohngebiet WA 3** mit einer Größe von rd. 3.619 m² kann durch die Festsetzung einer Grundfläche von 1.000 m² zzgl. weiteren 50 % für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO und damit knapp zur Hälfte bebaut werden. Der in § 17 der Baunutzungsverordnung vorgegebene gebietsbezogene Orientierungswert hinsichtlich der GRZ (0,4 im WA) wird eingehalten. Zeichnerisch ist eine Baugrenze festgesetzt; nicht überbaubare Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen (siehe Kapitel 9.1).

Für das **WA 4- Gebiet** erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren aktuell bereits die Gebäude- und Freianlagenplanung. Diese kann für die Zwecke der zu Grunde gelegt werden, auch wenn sie noch nicht abgeschlossen ist (und im B- Plan nicht verbindlich gemacht wird).



chora blau Landschaftsarchitektur PartGmbH | Hanomaghof 1 30449 Hannover | Tel: 0511 / 300 356-40 mail@chora blau.de

17.02.2022 Vorabzug Vorplanung Wohnungsbau Dessauer Straße Wolfsburg | Erschließung M 1:500

Abb. 7: Freianlagenplanung WA 4 (chora blau Landschaftsarchitektur, Vorabzug Vorplanung Stand 17.02.2022)

Für die **Straßenverkehrsflächen einschließlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** und die **Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“** ist eine vollständige Überbauung (Versiegelung 100 %) anzunehmen.

Die **zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4** gelegene Grünfläche soll analog zum Bestand erhalten werden. Anpassungen für eine geeignete Wegeführung und eine Modellierung bzw. Anarbeitung im Bereich der östlich angrenzenden Verkehrsfläche werden erforderlich sein. In jedem Fall ist der Rodelhügel als Grünfläche mit hohem Vegetationsanteil aus Zierrasen, Bäumen und Sträuchern zu entwickeln (siehe Kapitel 9.4).

Die **öffentliche Grün- und Ausgleichsfläche entlang der Frankfurter Straße**, die gemäß Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) und als Ausgleichsfläche ausgewiesen ist, weist aufgrund der vielfältigen Nutzungsbereiche unterschiedliche Biotoptypen und Versiegelungsgrade auf (siehe Kapitel 9.45).

Die Grünfläche (Promenade) ist zum größten Teil als Innenbereichsfläche anzusprechen, im Osten ist ein kleiner Teil dem Außenbereich zuzuordnen. Die Planung ist in Kapitel 9.2 beschrieben.

Tab. 10: Flächennutzung im Außenbereich (Stand 04/ 2022)

Nutzung	Flächen- größe [m ²]	überbau- bar [m ²]	nicht-über- baubar/ begrünt [m ²]
Allgemeines Wohngebiet - WA 3	3.618		
Überbaubare Fläche (GR 1.000, zzgl. 50 % für Nebenanlagen)		1.809	
nicht überbaut (nicht überbaubare Fläche), davon (Annahme)			1.809
50% BZE - Ziergebüsche heimischer Arten			905

Nutzung	Flächen- größe [m ²]	überbau- bar [m ²]	nicht-über- baubar/ begrünt [m ²]
50 % GRR - artenreicher Scherrasen			905
Allgemeines Wohngebiet - WA 4 (im Außenbereich)	3.916		
bebaute Fläche (Baukörper, Nebenanlagen gem. Freiflächenplan)		1.861	
nicht überbaut (nicht überbaubare Fläche), davon (Annahme)			2.055
50% BZE - Ziergebüsche heimischer Arten			1.028
50 % GRR - artenreicher Scherrasen			1.028
Straßenverkehrsfläche (im Außenbereich)	2.598	2.598	
öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (im Außenbereich)	1.054	1.054	
Öffentliche Grünfläche zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4	5.121		
10 % versiegelt durch Wege (im Bestand 10 %)		512	
70 % BZE - Ziergebüsche überwiegend heimischer Arten (im Bestand 72 % aus überwiegend nicht heimischen Ar- ten)			3.585
20 % GRR - artenreicher Scherrasen (im Bestand 18 %)			1.024
Öffentliche Grün- und Ausgleichsfläche entlang der Frankfurter Straße	9.621		
Wiese mit Freizeitaktivitäten	3.002		
25 % versiegelt durch Wege und Ausstattungselemente		751	
37,5 % BZE - Ziergebüsche heimischer Arten			1.126
37,5 % GRR - artenreicher Scherrasen			1.126
Fußballkäfig	816	816	
Grünfläche ohne Freizeitaktivitäten	1.378		
50 % BZE - Ziergebüsche heimischer Arten			689
50 % GRR - artenreicher Scherrasen			689
RPM - Sonstiger Magerrasen	1.440		1.440
Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Land- schaft	3.950		
RPM - Sonstiger Magerrasen			1.440
25 % GRR – artenreicher Scherrasen			628
75 % BZE/ HPG - Ziergebüsche heimischer Arten/ standortgerechte Gehölzpflanzung			1.883
HPG	188		188
Versiegelt, überbaut (Wege im Süden und Norden)	287	287	
öffentliche Grünfläche - Promenade (im Außenbereich)	430		
Versiegelt: 3,5 m breiter Weg auf rd. 40 m, zzgl. 5 % Ver- siegelung für Spielgeräte (Summe 26 %)		161	
10 % BZE - Ziergebüsche heimischer Arten			43
44 % GRR - artenreicher Scherrasen			226
Gesamt	26.358	9.849	20.373

Aufgrund der ohne Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen ergeben sich rechnerisch abweichende Summen der Flächengrößen und -werte (gesamt), welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.

Für die überbaubaren Flächen im Außenbereich (Wohngebäude, Nebenanlagen, Straßen und Wege wird, wie bereits im Bestand, ein Wertfaktor von 0 angesetzt.

Für die zurzeit noch im Außenbereich gelegenen überbaubaren Flächen (Wohngebäude mit Nebenanlagen, Straßen und Wege) wird, wie bereits im Bestand, ein Wertfaktor von 0 angesetzt.

Die Verkehrsflächen werden, wie beschrieben, zu 100 % versiegelt.

Die Planungsbeschreibung der Freiflächen wurde im Kapitel 9 sowie vorstehender Tabelle dargelegt.

10.5 Bestand Innenbereich

Da der Einbeziehung und Aufwertung von weiteren Innenbereichsflächen durch die Stadt und den betroffenen Eigentümer zugestimmt wurde, können sowohl der Bereich der Promenade als auch eine bereits durch Bäume bestandene Fläche im WA 1- Gebiet zur weiteren Aufwertung genutzt werden (vgl. im Anhang 5 und 6). Daher werden für diese Flächen nachfolgend die Aufwertungen bilanziert.

Dazu muss zuerst der Flächenwert des Bestandes ermittelt werden, um anschließend den restlichen Flächenwert, der zur Aufwertung des Plangebietes dienen soll, zu ermitteln.

Tab. 11: Bestandsaufnahme des Innenbereiches

Biototyp	Biotopgröße	Eingriff unzulässig	Wertfaktor	Flächenwert	Schutzgüter	Besonderer Schutzbedarf
Kürzel, Bez., Nr.	[m ²]	ankreuzen	[-]	[-]		ankreuzen
8.7.3 RPM § Sonstiger Magerrasen	647	x	5	3.237	Arten u. Lebensraumgemeinschaft	(x)
					Boden	
					Wasser	
					Klima/ Luft	
					Landschaftsbild/ Erholung	
12.1.1 GRR Artenreicher Scherrasen	1.494		1	1.494	Arten u. Lebensraumgemeinschaft	
					Boden	(x)
					Wasser	
					Klima/ Luft	
					Landschaftsbild/ Erholung	
12.12.2 PZA Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	3.965		2	7.930	Arten u. Lebensraumgemeinschaft	
					Boden	(x)
					Wasser	
					Klima/ Luft	
					Landschaftsbild/ Erholung	
2.13.1 HABE Sonstiger	3.036		2	6.073	Arten u. Lebensraumgemeinschaft	(x)

Biotoptyp	Biotopgröße	Eingriff unzulässig	Wertfaktor	Flächenwert	Schutzgüter	Besonderer Schutzbedarf
Kürzel, Bez., Nr.	[m ²]	ankreuzen	[-]	[-]		ankreuzen
Einzelbaum/ Baumgruppe					Boden Wasser Klima/ Luft Landschaftsbild/ Erholung	
12.2.3 BZN Ziergebüschen aus überwie- gend nicht hei- mischen Gehöl- zen	1.037		2	2.075	Arten u. Lebensraumge- meinschaft Boden Wasser Klima/ Luft Landschaftsbild/ Erholung	
13.1.11 OVW Weg	798		0	0	Arten u. Lebensraumge- meinschaft Boden Wasser Klima/ Luft Landschaftsbild/ Erholung	
13.9.4 ONZ Sonstiger öf- fentl. Gebäude- komplex; Kita, Jugendtreff, Schule	1.955		0	0	Arten u. Lebensraumge- meinschaft Boden Wasser Klima/ Luft Landschaftsbild/ Erholung	
13.18 OX Baustelle	650		0	0	Arten u. Lebensraumge- meinschaft Boden Wasser Klima/ Luft Landschaftsbild/ Erholung	
Flächenwert des Innenbereiche						20.809

Aufgrund der ohne Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen ergeben sich rechnerisch abweichende Summen der Flächengrößen und -werte (gesamt), welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.

Der gesamte Flächenwert des relevanten Bestandes im bisherigen planungsrechtlichen Innenbereich beträgt **20.809** Wertpunkte. Dabei werden die Flächen der Pflanzbindung im WA 1, die Grünfläche südlich der Halleschen Straße und die Promenade (die im Zuge der Planung auch für Erholungs- und Freizeitnutzungen hergerichtet werden soll) für Aufwertungsmaßnahmen herangezogen.

10.6 Planung Innenbereich

Die Gestaltung der Grünflächen und die anzusetzenden Biotoptypen sind in Kapitel 9 dargestellt.

10.7 Ausgleich des Flächenwertes/ Bilanzierung des Flächenwertausgleichs

Die rechnerische Bilanz zwischen dem Bestand und der Planung ist nachfolgend dargestellt:

Tab. 12: Rechnerische Bilanz im B-Plangebiet - Außenbereich (Stand 04/2022)

I. Ist-Zustand Außenbereich				Planzustand/ Ausgleich Außenbereich			
Ist-Zustand d. Biotoptypen	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert	Plan-Zustand	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert
RPM - Sonstiger Magerrasen	1.437	5	7.183	RPM - Sonstiger Magerrasen	1.440	5	7.200
URT - Ruderalfluren trockenwarmer Standorte	616	3	1.847	BZE - Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	9.257	2	18.514
GRR - Artenreicher Scherrasen**	6.434	1	6.434	GRR - artenreicher Scherrasen**	5.624	1	5.624
BZN - Ziergebüsch überwiegend nicht heimisch	12.064	2	24.128	HPG - standortgerechte Gehölzpflanzung	188	3	564
PZA - Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	314	2	628	Dach begrünt	1.316	1	1.316
versiegelt/ überbaut	5.493	0	0	versiegelt/ überbaut	9.849	0	0
Zwischensumme	26.358		40.221	Zwischensumme Hinweis: Flächengröße auf Grund der Fläche für Dachbegrünung größer als im Bestand.	27.674		33.218
HABE - Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe	6.432	2	12.865	HABE - Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe	1.315	2	2.630
Gesamtsumme	-	-	53.086	Gesamtsumme	-	-	35.848
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche Außenbereich (Planung/Ausgleich)							35.848
- Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche Außenbereich (Ist-Zustand)							53.086
Kompensationsdefizit							-17.238

* Die Fläche von HABE ist nicht zur Flächengröße hinzurechnen. Gemäß Niedersächsischen Städtetag (2013) wird diese Fläche auf die Grundfläche der bestehenden Biotoptypen hinzuzurechnen, um den Bäumen einen Flächenwert geben zu können. Somit würde die eigentliche Flächengröße verfälscht werden.

** GRR: Bestand gem. Einstufung Biotoptypenkartierung 2 Wertpunkte (Pudwill 2019) auf Grund hoher Artenvielfalt durch extensive Pflege, gem. NDS Städtetag wäre es nur 1 Wertpunkt; Planung gleiche Einstufung, da zahlreiche Bestandsflächen bestehen bleiben.

Aufgrund der ohne Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen ergeben sich rechnerisch abweichende Summen der Flächengrößen und -werte (gesamt), welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.

Tab. 13: Rechnerische Bilanz im B-Plangebiet - Innenbereich (Stand 17.03.2022)

II. Ist-Zustand Innenbereich (nur Maßnahmeflächen)				Planzustand Innenbereich (nur Maßnahmeflächen)			
Ist-Zustand d. Biotoptypen	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert	Plan-Zustand	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert
Grünfläche Hallesche Straße				Grünfläche Hallesche Straße			
GRR - artenreicher Scherrasen**	1.487	1	1.487	wie Bestand			
BZN - Ziergebüsche überwiegend nicht heimisch	1.037	2	2.075				
Versiegelt/ überbaut	519	0	0				
Summe*	3.043		3.562	Summe*	3.043		3.562
HABE - Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe	769	2	1.538	HABE - Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe	3.113	2	6.227
WA 1 Pflanzbindung				WA 1 Pflanzbindung			
PZA - Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	3.869	2	7.739	wie Bestand			
Versiegelt/ überbaut	45	0	0				
Summe*	3.915		7.739	Summe*	3.915		7.739
HABE - Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe	2.267	2	4.535	HABE - Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe	2.317	2	4.635
WA 4 Magerrasen				Magerrasenausgleich extern			
RPM - Sonstiger Magerrasen (eine geschützte Fläche im WA 4)	647	5	3.237	-			
Promenade Innenbereich				Promenade Innenbereich			
GRR - artenreicher Scherrasen**	7	1	7	BZE - Ziergebüsche heimischer Arten	295	2	590
PZA - Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	96	2	191	GRR - artenreicher Scherrasen**	2.441	1	2.441
Versiegelt/ überbaut	2.842	0	0	Versiegelt/ überbaut	212	0	0
Summe*	2.945		199	Summe*	2.948		3.031
HABE - Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe	0	2	0	HABE - Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe	370	2	740

Gesamtsumme Innenbereich	10.550		14.737	Gesamtsumme Innenbereich Hinweis: Flächengröße auf Grund des fehlenden Ausgleichs der WA4 Magerrasenfläche kleiner als im Bestand.	9.906		14.331
Gesamtsumme Innenbereich mit HABE	-		20.809	Gesamtsumme Innenbereich mit HABE	-		25.933
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche Innenbereich (Planung/ Ausgleich)							25.933
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche Innenbereich (Ist-Zustand)							20.809
Aufwertung Innenbereich							5.124

* Die Fläche von HABE ist nicht zur Flächengröße hinzurechnen. Gemäß Niedersächsischen Städtetag (2013) wird diese Fläche auf die Grundfläche der bestehenden Biotoptypen hinzuzurechnen, um den Bäumen einen Flächenwert geben zu können. Somit würde die eigentliche Flächengröße verfälscht werden.

** GRR: Bestand gem. Einstufung Biotoptypenkartierung 2 Wertpunkte (Pudwill 2019) auf Grund hoher Artenvielfalt durch extensive Pflege; Planung Einstufung gem. NDS Städtetag (1 Wertpunkt), da vollständige Neuanlage der Fläche

Aufgrund der ohne Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Flächengrößen ergeben sich rechnerisch abweichende Summen der Flächengrößen und -werte (gesamt), welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.

Tab. 14: Rechnerische Bilanz im B-Plangebiet - Summe Außen- und Innenbereich (Stand 17.03.2022)

III. Σ Flächenwerte Innen-/Außenbereich	Flächenwert
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche Σ Innen- und Außenbereich (Planung/ Ausgleich)	61.781
- Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche Σ Innen- und Außenbereich (Ist-Zustand)	73.895
Kompensationsdefizit	-12.114

Im Ergebnis zeigt sich, dass der mit der Verwirklichung der Planung einher gehende Verlust des Flächenwertes durch die avisierten Grünmaßnahmen nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Daher sollte ein Ausgleich des verbleibenden Kompensationsbedarfs einschließlich der geschützten Magerrasenflächen auf geeigneten externen Flächen erfolgen. Grundsätzlich ist eine vollständige Kompensation des Eingriffs anzustreben. Grundsätzlich ist ein Kompensationsdefizit jedoch auch der Abwägung zugänglich.

10.8 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Strauchhecken, Gras- und Staudenfluren

Der Verlust von Gehölz- und Offenlandbiotopen kann in etwa 1,5 Kilometer Entfernung westlich des Baugebiets kompensiert werden. In der Flur 3 der Gemarkung Fallersleben, auf dem Flurstück 8/81 könne insgesamt 5.581 m² Strauchhecke und 2.002 m² Halbruderale Gras- und Staudenflur entwickelt werden. Im Bestand handelt es sich um Ackerflächen und Intensivgrünland.

Um den offenen Charakter der Fläche nicht zu beeinträchtigen, werden die neuen Gehölzstrukturen als Ergänzung vorhandener Gehölze in den Randbereichen angelegt und dienen dort als Puffer zum Sportplatz im Norden bzw. zur geplanten Straßentrasse im Süden des Flurstücks. Für die Strauchpflanzungen sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Wolfsburg standortgerechte Gehölze gebietseigener Herkunft zu verwenden.

Tab. 15: Externe Ausgleichsmaßnahmen in Fallersleben

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand d. Biotoptypen	Fläche	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche	Fläche	Wertfaktor	Flächenwert
Fallersleben, Flur 3, Flurstück 8/81							
A - Acker	1.921	1	1.921	HFS - Strauchhecken	1.921	3	5.763
A - Acker	725	1	725	UHM - Halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte	725	3	2.175
GIF - sonstiges feuchtes Intensivgrünland	3.660	2	7.320	HFS - Strauchhecken	3.660	3	10.980
GIF - sonstiges feuchtes Intensivgrünland	1.227	2	2.454	UHM - Halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte	1.227	3	3.681
Summe*	7.533		12.420	Summe*	7.533		22.599
Flächenwert der Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) Σ			12.420	Flächenwert der Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			22.599
Flächenwert der Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich)							22.599

- Flächenwert der Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)	12.420
= Flächenwert für Ausgleich erbracht	10.179
- Kompensationsdefizit im Plangebiet	-12.114
= verbleibendes Kompensationsdefizit	-1.935

Magerrasen

Zusätzlich hat bei Inanspruchnahme der Magerrasenfläche im jetzigen Spielplatzbereich des Plangebietes ein externer Ausgleich zu erfolgen. Eine entsprechende Fläche ist nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren zu finden. Die Fläche und Umsetzung der Maßnahme sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Sie sind Grundlage für die erforderliche Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung des geschützten Biotops.

Der Kompensationsfaktor ist mindestens mit einem Wert von 1:1 anzusetzen. Je nach Potenzial der künftigen Ausgleichsfläche ist er nach Entscheidung der zuständigen Behörde auch höher anzusetzen. Gleichzeitig muss der Ausgleich das noch bestehende Ausgleichsdefizit von **-1.935 Wertpunkten** kompensieren.

11 Literatur- und Quellenverzeichnis

- Bundesamt für Naturschutz, BfN (2020): Ausnahmeregelung § 45 Abs. 7 BNatSchG für Eingriffe. <https://www.bfn.de/themen/planung/eingriffe/besonderer-artenschutz/ausnahmeregelung.html> (14.08.2020)
- Drachenfelds, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie.
- Drachenfelds, O. v. (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen. Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. Heft 1/ 2012.
- Ingenieurbüro BGA GbR (2018): Baugebietsentwicklung „Dessauer Straße Süd“. Baugrundbeurteilung und Schadstoffuntersuchungen.
- Landratsamt Tübingen (2016): Artenschutz am Haus. Informationsblatt zum Umgang mit Fledermäusen an Gebäuden.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG (2020): NIBIS Kartenserver, Niedersächsisches Bodeninformationssystem. Daten des LGLN. <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=GUEK500> (25.03.2020).
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, NLWKN (2010): Rote Liste und Gesamtartenliste der Flechten in Niedersachsen und Bremen, 2. Fassung
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, NLWKN (2017): Wertbestimmende Vogelarten der EU-Vogelschutzgebiete.
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, NLWKN (2020): EU-Vogelschutzgebiet V48 Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg. https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/euvogelschutzrichtlinie_und_gebiete/euvogelschutzgebiete_niedersachsen/eu-vogelschutzgebiet-v48-laubwaelder-zwischen-braunschweig-und-wolfsburg-134143.html (27.03.2020)
- Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. Auflage. Hannover.
- Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/ 94. Hannover.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, MU Niedersachsen (Hrsg.) (2020a): Interaktive Karte Basisdaten auf Basis der LGLN-Daten. https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&X=5808147.50&Y=618860.00&zoom=9&catalogNodes=&layers=LandkreiseALKIS,GemeindenALKIS,Samtgemeinden_ALKIS (13.05.2020)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, MU Niedersachsen (Hrsg.) (2020b): Interaktive Karte der Natur auf Basis der LGLN-Daten. <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Natur&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&X=5806250.00&Y=616200.00&zoom=6> (25.03.2020)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, MU Niedersachsen (Hrsg.) (2020c): Interaktive Karte der Wasserrahmenrichtlinie auf Basis der LGLN-Daten. <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=>

Wasserrahmenrichtlinie&bgLayer=Topographie-
Grau&X=5807610.00&Y=619220.00&zoom=9&layers=Grundwassermessstellen_chemi-
scher_Zustand&catalogNodes= (17.04.2020)

Pudwill, R. (2019): Bebauungsplan „Westhagen III. Quartier/ Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“ im Stadtteil Wolfsburg. Biotoptypenkartierung und faunistische Untersuchung.

Wersche (1999): Landschaftsrahmenplan Wolfsburg. Baugebietsentwicklung „Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum Westhagen“ – Auswertung Pläne und Geodaten.

Stadt Wolfsburg (Hrsg.) (2016): Wolfsburg-Westhagen. Städtebaulicher Rahmenplan – Fortschreibung 2016.

Stadt Wolfsburg (Hrsg.) (2020): Flächennutzungsplan 2020plus.

Stadt Wolfsburg (Hrsg.) (1998): Landschaftsrahmenplan Stadt Wolfsburg.

Zweckverband Großraum Braunschweig (2008): Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig. Braunschweig.

Zweckverband Großraum Braunschweig (2020): 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 für den Großraum Braunschweig „Weiterentwicklung der Windenergienutzung“. Braunschweig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 29. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert; §§ 1a, 2a, 2b, 5, 13a und 25a eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (GVBl. S. 451).

Niedersächsisches Jagdgesetz (NJagdG) vom 16. März 2001 mehrfach geändert, §§ 32 und 33 neu gefasst durch Gesetz vom 25.10.2018 (Nds. GVBl. S. 220; 2019 S. 26)

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. 2010, 64), letzte berücksichtigte Änderung: Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. S. 477).

Vogelschutzrichtlinie, VgIS-RL (2009): Richtlinie 2009/ 147/ EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung wildlebender Vogelarten, kodifizierte Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

Wasserrahmenrichtlinie, WRRL (2000): Richtlinie 2000/ 60/ EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmen für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. L 327 vom 22.12.2000, S. 1).