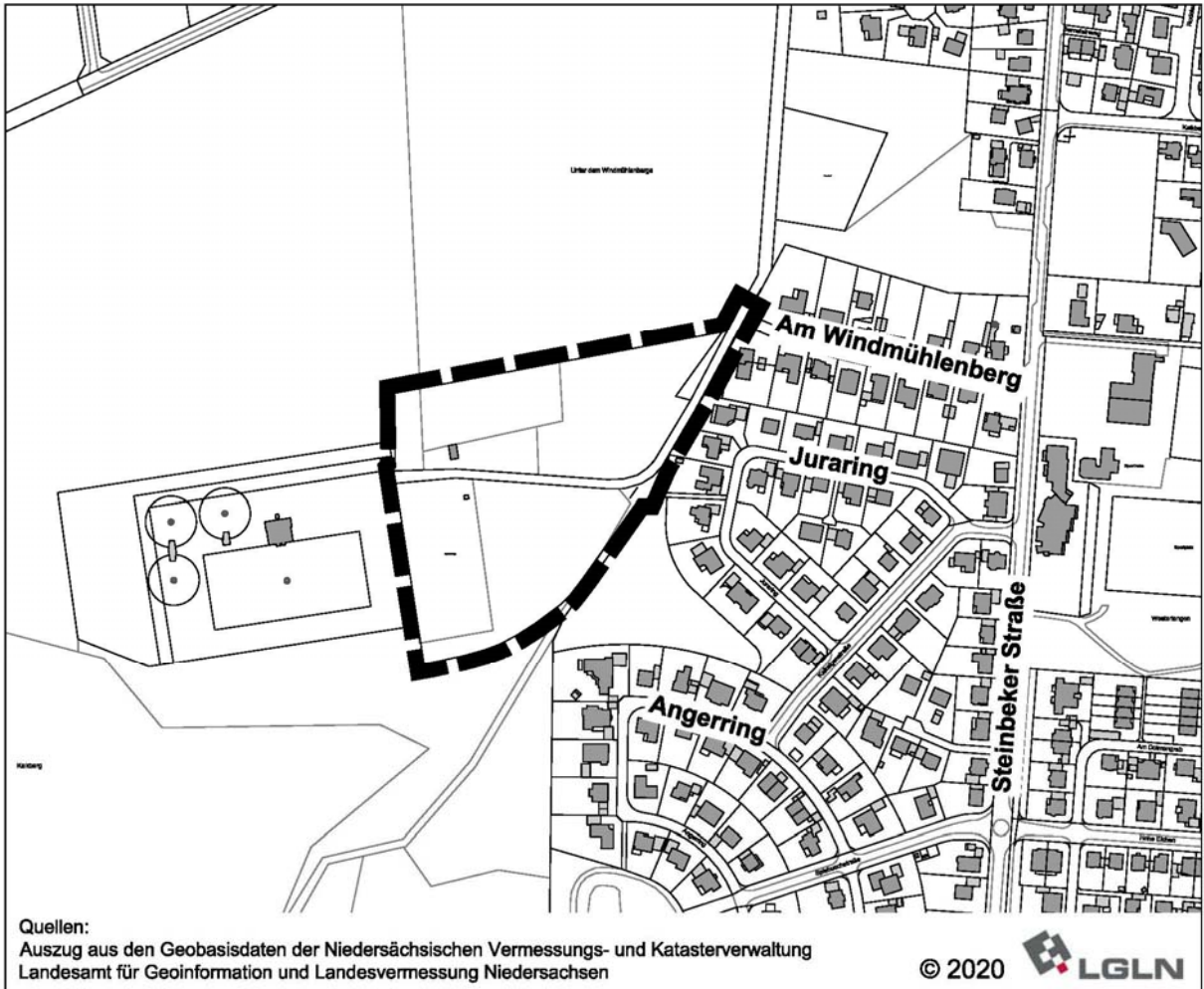


**Begründung zum Bebauungsplan „Windmühlenberg II“
mit örtlicher Bauvorschrift**



Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss §2(1)BauGB	frühzeitige Öffentlichkeits- beteiligung §3(1) BauGB	Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB §4(2)BauGB	öffentliche Auslegung §3(2)BauGB	Satzungsbeschluss §10(1)BauGB	Inkrafttreten §10(3)BauGB
07.10.2015	12.02.2021 bis 26.02.2021				

Stand vom 29.10.2021 mit Ergänzungen vom 10.12.2021 Entwurf

Inhaltsverzeichnis

	Seite
TEIL A Begründung zum Bebauungsplan	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
3.1. Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, angrenzende Nutzungen	4
3.2. Regional- und Landesplanung	5
3.3. Flächennutzungsplan	5
3.4. Bebauungspläne	6
3.5. Gründungsbedingungen, Bodenoberschichten	6
4. Begründung der Festsetzungen	8
4.1. Allgemeine städtebauliche Ziele	8
4.2. Art der baulichen Nutzung	8
4.3. Maß der baulichen Nutzung	9
4.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen	10
4.5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Mindestgrundstücksgröße	10
4.6. Öffentliche Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen	10
4.7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	11
4.8. Private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Schutzgrün und Garten unter Berücksichtigung der Erhaltung der vorhandenen Biototypen in den mit Erhaltungsgebot umgrenzten Flächen	11
4.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Festsetzungen für Anpflanzungen	11
4.10. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen	12
4.11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5. Begründung der örtlichen Bauvorschrift	13
5.1. Rechtsgrundlagen für die örtliche Bauvorschrift	13
5.2. Erforderlichkeit und Geltungsbereich	13
5.3. Konkrete Festsetzungen	13
6. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	14
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	14
7.1. Erschließung	14
7.2. Belange der Landwirtschaft	17
7.3. Belange des Waldes und der Forstwirtschaft	17
7.4. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
8. Private Belange	19
9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	21
10. Städtebauliche Werte	21
TEIL B Umweltbericht zum Bebauungsplan	22
Quellenverzeichnis	62

TEIL A

Begründung zum Bebauungsplan "Windmühlenberg II"

Stadt Wolfsburg - Ortsteil Nordsteimke

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S.46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S.576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S.64)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Windmühlenberg II im Ortsteil Nordsteimke verfolgt das Ziel, die Voraussetzungen für die Anlage einer Wohnsiedlung zu schaffen, um dem Wohnflächenbedarf der Stadt Wolfsburg für den Einfamilienhausbau Rechnung zu tragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Der Wohnflächenbedarf in Wolfsburg erstreckt sich auf verschiedene Wohnformen und Baudichten in Abhängigkeit von den jeweiligen Wohnbedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten. Das vorliegende Wohngebiet soll dem Bedarf an größeren Einfamilienhäusern auf größeren Baugrundstücken dienen. Vorgesehen ist die Errichtung von sechs Wohngebäuden auf ca. 2.000 bis 3.250 m² großen Grundstücken, die neben den Baugebietsflächen auch private Grünflächen umfassen.

Die Fläche ist derzeit im Flächennutzungsplan 2020 plus der Stadt Wolfsburg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die 3.Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich in Aufstellung befindet, beinhaltet die Änderung der Darstellung in Wohnbaufläche und Grünfläche. Der Bebauungsplan wird aus dem parallel geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet befindet sich in landschaftlich reizvoller Lage am Windmühlenberg. Es grenzt westlich an die Ortslage Nordsteimke an und wird durch einen ausgebauten, befestigten Weg gequert, der zum Trinkwasserhochbehälter auf dem Windmühlenberg westlich des Plangebietes führt.

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu beachten, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung. Das Plangebiet erfüllt im Kontext aller Wohnbauflächenangebote in der Stadt Wolfsburg, die auf die verschiedenen Bedarfsgruppen abgestimmt sind, die Nachfrage nach größeren Baugrundstücken in stadtnaher und landschaftlich reizvoller Lage. Dem Anliegen des Baugesetzbuches wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entsprochen. Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung

des Wohngebietes zu gewährleisten. Es wird Gelände, das sich derzeit im Außenbereich befindet, als Bauland festgesetzt.

Die Durchführung der Bebauung und der Erschließung des Gebietes soll durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Vespermann Real Estate Group gesichert werden.

Der zunächst vorgelegte und mit der Ortschaft abgestimmte städtebauliche Entwurf wies Konflikte mit einem nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop auf und musste angepasst werden, so dass die geschützte Fläche mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt wurde. Der aktuelle städtebauliche Entwurf sieht nördlich der Erschließungsstraße zwei Bauplätze und südlich vier Bauplätze vor. Durch die Vermehrung der Siedlungsfläche, die Luftschadstoffemissionen der zur Beheizung der Gebäude genutzten Feuerstätten und den sonstigen Energieverbrauch sind mit Siedlungserweiterungen generell schädliche Auswirkungen auf das Klima verbunden, die den Klimawandel beschleunigen. Ziel der Stadt Wolfsburg ist eine Minimierung der klimatischen Auswirkungen der geplanten Siedlungserweiterung in Nordsteimke. Die Stadt Wolfsburg beabsichtigt hierfür im städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs.1 Nr.5 BauGB energetische Standards festzuschreiben, die eine Wärmedämmung der Gebäude deutlich über der Wärmeschutzverordnung sichern. Hierdurch kann der Energiebedarf und der Luftschadstoffausstoß gegenüber einem konventionell gebauten Wohngebiet deutlich gesenkt werden.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 696 und Teile der Flurstücke 49/94, 49/122, 134/4 und 134/9 der Flur 5, Gemarkung Nordsteimke. Weiterhin ist auf Teilflächen der Flurstücke 47/13, 47/15 und 47/18 der Flur 5 Gemarkung Nordsteimke eine externe Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Die Flurstücke 696, 49/122 und 134/9 sind Bestandteil eines landwirtschaftlichen Weges, der derzeit die Erschließung der wasserwirtschaftlichen Anlagen auf dem Windmühlenberg und der Zuwegung zu den landwirtschaftlich und als Reitplatz genutzten Grundstücken dient. Den größten Anteil am Plangebiet haben die Grünlandflächen des Windmühlenberges (Teilfläche des Flurstückes 49/94). Hierzu gehört auch das am Rand zur Zuwegung gelegene Flurstück 134/4. Die Flächen umfassen überwiegend extensiv genutztes teilweise mesophiles Grünland, Grünlandbrachen, einen Reitplatz und Gehölzbereiche (Feldgehölz) am Nordrand des Mühlenberges. Teilweise sind Altablagerungen vorhanden.

Westlich an das Plangebiet grenzt der Hochbehälter Windmühlenberg, eine für die Wasserversorgung von Wolfsburg wichtige wasserwirtschaftliche Anlage an. Östlich befindet sich die bebaute Ortslage Nordsteimke mit dem Baugebiet "Am Spiebusch", angrenzend die Bebauung am Juraring. Das Plangebiet wird von Nordosten von der Straße Am Windmühlenberg erschlossen, die über die Steimker Straße an die Kreisstraße K 111 anbindet.

Die Flächen der externen Kompensationsmaßnahme werden derzeit als Ackerflächen genutzt.

3.2. Regional- und Landesplanung

Das Plangebiet befindet sich im Oberzentrum Wolfsburg im Ortsteil Nordsteimke (2.744 Einwohner). Ziel des Bebauungsplanes ist die Befriedigung des Wohnbedarfes in Wolfsburg. Das Vorhaben entspricht dem Ziel einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen in Wolfsburg.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP 2008) ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Das Regionale Raumordnungsprogramm führt hierzu aus: *"Gebiete und Landschaftsbestandteile, die aufgrund ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder als Pufferzonen und Vernetzungsbereiche eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Erholung haben, sind in der Zeichnerischen Darstellung als "Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft" festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Dem mit dem Vorbehalt Natur und Landschaft verbundenen Belangen ist bei der Abwägung mit den konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen."*

Die Flächen des Plangebietes sind Bestandteil der Pufferflächen zwischen der bebauten Ortslage Nordsteimke, den südlich angrenzenden Vorranggebieten für Natur und Landschaft und der westlich des Windmühlenberges befindlichen Niederung des Hasselbachtals. Die hierfür im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 festgelegten Vorbehaltsgebiete umfassen großflächig den gesamten Windmühlenberg. Sie wurden differenziert nach Vorranggebieten für Freiraumfunktionen und den sonstigen Vorsorgegebieten um Nordsteimke, zu dem auch das Plangebiet gehört.

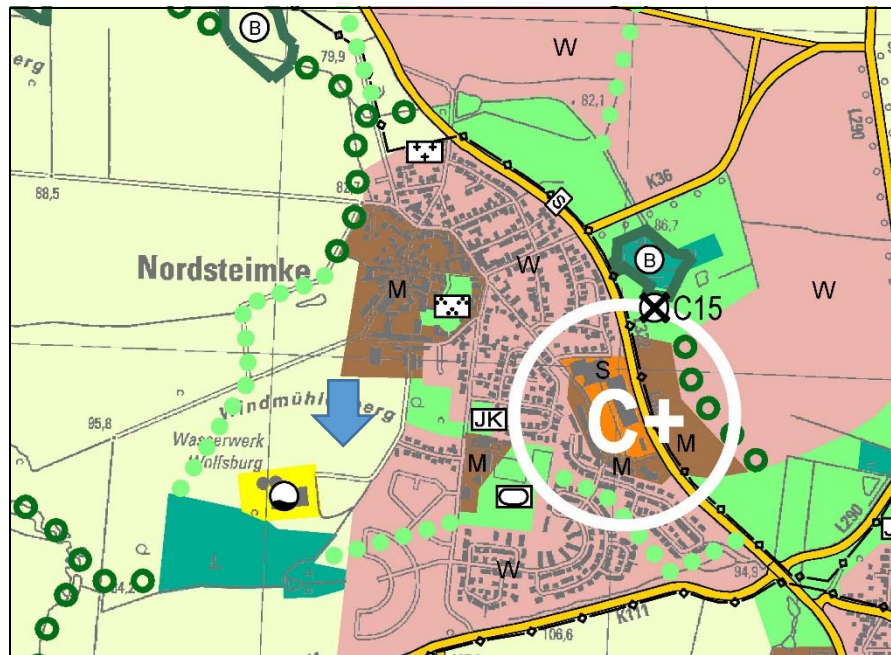
Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet eine lockere Bebauung auf großen Grundstücken mit einem insgesamt geringen Versiegelungsgrad. Die Pufferfunktion des Gebietes zu dem südlich angrenzenden Vorranggebiet für Natur und Landschaft soll durch die Anordnung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes gewährleistet werden. Der Pufferbereich wird durch die Anordnung der Wohngrundstücke größtmäßig verringert, dies soll jedoch durch eine deutliche Erhöhung der Pufferfunktion der verbleibenden Flächen kompensiert werden. Durch eine geringe GRZ von 0,2 und durch die Festsetzung von Teilen der Grundstücke als private Grünflächen werden die baulich nutzbaren Flächen begrenzt. Durch Erhaltungs- und Pflanzgebote nach Norden am Abhang des Windmühlenberges wird die Einordnung in das Landschaftsbild gewährleistet. Insgesamt ist festzustellen, dass dem Grundsatz der Raumordnung das entsprechende Gewicht beigemessen wird. Gleichwohl ist mit der Siedlungstätigkeit eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes verbunden.

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 plus der Stadt Wolfsburg sieht das Plangebiet noch nicht als Baugebiet vor. Im Flächennutzungsplan wird der Bedarf an Wohnbauflächen thematisiert. Das Ziel, zukünftig 7.530 zusätzliche Wohnungen zur Verfügung zu stellen, soll durch Stadtumbau, Sicherung der Eigenentwicklung, Bebauung bereits vorbereiteter Wohnbauflächen und zusätzliche Entwicklungsflächen erfolgen. Die Inanspruchnahme der bereits vorbereiteten Flächen erfolgt mit einer hohen Dynamik, ohne dass die Nachfrage nach Wohnbauflächen spürbar vermindert werden konnte.

Das vorliegende Gebiet umfasst sechs Wohnbaugrundstücke und fällt damit im gesamtstädtischen Rahmen der Bedarfsdeckung kaum ins Gewicht. Dennoch dient die Ausweisung der Bedarfsdeckung für Einwohnergruppen, für die in den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Baugebieten keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung stehen. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt eine hohe Verdichtung der vorgesehenen Entwicklungsflächen. Die Nachfrage an sehr großen Wohnbaugrundstücken wurde in den Entwicklungsflächen des Flächennutzungsplanes 2020 plus bisher nicht berücksichtigt. Die Darstellung weiterer Baugebietsflächen für besondere Bedarfsgruppen ist daher erforderlich.

Flächennutzungsplan 2020 plus Auszug für den Ortsteil Nordsteimke



© Stadt Wolfsburg
Stand 17.01.2011

3.4. **Bebauungspläne**

An das Plangebiet grenzt im Osten der Bebauungsplan "Am Spiebusch" und im Nordosten der Bebauungsplan "Windmühlenberg" an. Die Bebauungspläne beinhalten eine Wohnsiedlung mit allgemeinen Wohngebieten und Grünflächen zwischen den Wohnbauflächen. Nutzungskonflikte mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

3.5. **Gründungsbedingungen, Bodenoberschichten**

Die Gründungsbedingungen im Plangebiet wurden durch eine Baugrunderkundung, eine Gründungsberatung und eine Umwelterkundung ermittelt (IVP Braunschweig vom 30.05.2016). Regionalgeologisch befindet sich das Gebiet südlich des mit pleistozänen Sedimenten der Saale- und Weichseleiszeit gefüllten Allertalgrabens. Den Untergrund, der hier nur wenige Meter betragenden pleistozänen Schichten, bilden die Gesteine des Oberen Jura mit Wechsellagerungen aus Kalkstein und Mergelstein. Lokal treten diese Untergrundgesteine oberflächennah zu Tage. Das Gestein wurde in den Bodenerkundungen in einer Tiefe von 1,1 Metern bis maximal 6,3 Metern, überwiegend zwischen 2 und 3 Metern erkundet. Die auflagernden Schichten bestehen überwiegend aus sandig-schluffigen bis kiesigen Auflagerungen, teilweise aus den Verwitterungsschichten des Kalksteins.

Ein Grundwasserleiter ist im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Teilweise wurde oberhalb der Kalksteinschicht Schichtenwasser angetroffen.

Entsprechend den Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung. Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden. Hierzu wird auf die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen Punkt 2.3.1. des Umweltberichtes verwiesen.

Im Untergrund des Standortes liegen lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine aus dem Oberen Jura in Tiefen, in denen lokal Verkarstungen auftreten können. Im näheren Umfeld des Standortes sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist der Standort der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort

kann gemäß der Stellungnahme der LBEG, sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben, bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

Bergbau

Das Vorhaben befindet sich nach den dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vorliegenden Unterlagen im Bereich des Bergwerkseigentums Braunschweig-Lüneburg II für Stein-, Kali- und Magnesiasalze. Rechtsinhaber ist die K+S Minerals and Agriculture GmbH. Die Rechtsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern. Aktuell wird noch kein Bergbau betrieben.

Altlasten

Der Baugrundgutachter hat im Untergrund des Plangebietes eine Altablagerung erkundet, die in einer orientierenden Altlastenerkundung bewertet wurde. Die Ablagerung ist nicht eindeutig abgrenzbar. Sie wurde im Plan gekennzeichnet. Die Altablagerungen bestehen überwiegend aus Hausmüllabfällen. Die Analyseergebnisse haben ergeben, dass keine erhebliche Belastung mit Schwermetallen oder mit dem kanzerogenen Einzelstoff Benzo(a)pyren vorliegt und eine aktuelle Gefährdung nicht zu besorgen ist. Auffällig sind erhöhte PAK Gehalte, deren Ursache nicht verifiziert werden konnte. Die belastete Fläche befindet sich außerhalb der festgesetzten Wohngebiete in einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün zur Erhaltung der geschützten Biotoptypen. Die Fläche wird damit nicht geändert, sondern bleibt im Bestand erhalten. Sanierungserfordernisse bestehen hierdurch nicht.

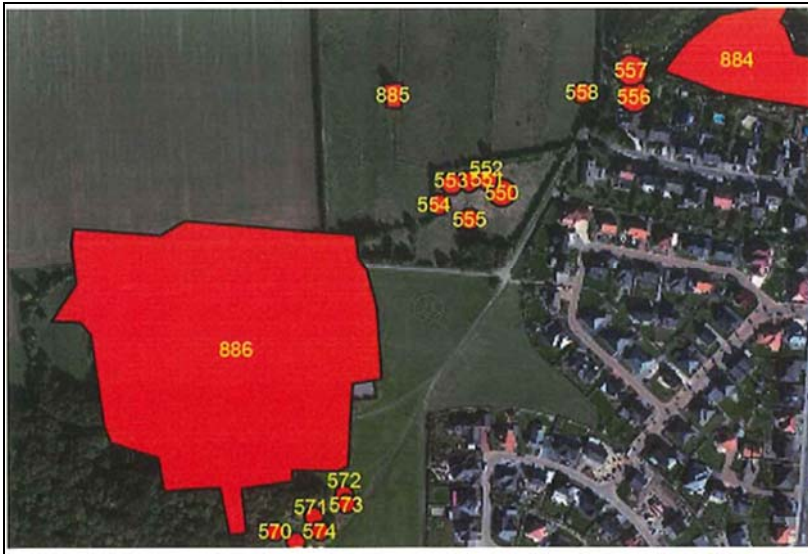
archäologische Belange

Die untere Denkmalschutzbehörde teilt mit, dass sich das Plangebiet in der Nähe der bekannten archäologischen Fundstelle Nordsteimke Fundstelle 1 befindet. Aufgrund der exponierten Lage, der Nähe zum Fundort des Dolmengrabes und aufgrund weiterer nicht näher kartierter vorgeschichtlicher Funde in diesem Bereich, ist vor der Erschließung des Baugebietes eine archäologische Sondierung durchzuführen, um die Ausdehnung und den Umfang von im Boden verborgenen Denkmälern abzuklären. Die archäologische Sondierung ist im Vorfeld von Erd-, Erschließungs- oder Bauarbeiten vorzunehmen und mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die Kosten hierfür hat nach § 6 Abs.3 NDSchG der Verursacher der Maßnahme zu tragen. Erst nach den Sondierungen kann entschieden werden, ob und in welchen Bereichen eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss. Die Kosten hierfür hat ebenso der Vorhabenträger zu übernehmen.

Kampfmittel

Dem Ordnungsamt der Stadt Wolfsburg liegt keine Dokumentation vor, dass in diesem Bereich eine Kampfmittelsondierung in den vergangenen Jahrzehnten erfolgt ist. Für den Bereich liegt ein Gutachten in Form einer historisch genetischen Rekonstruktion aus dem Jahr 2015 vor. Es besteht ein Kampfmittelverdacht.

Der Grundstückseigentümer hat vor den bodeneingreifenden Baumaßnahmen, hierzu zählen auch Boden- und Schadstoffgutachten, eine Freigabebescheinigung in Bezug auf Kampfmittel dem Ordnungsamt vorzulegen. Das Ordnungsamt hat im Jahr 2015 bei einem Ingenieurbüro eine historisch genetische Rekonstruktion (HgR) in Auftrag gegeben. Der Bereich befindet sich in diesem Untersuchungsgebiet.



Karte der Flächen, auf denen untersuchungsrelevante Boden-anomalien festgestellt wurden, für die ein Kampfmittelverdacht nicht auszuschließen ist

550 – 555 unbekannte verdächtige Struktur

886 Sandentnahme

Unbekannte verdächtige Strukturen sind vor bodeneingreifenden Maßnahmen zu untersuchen.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Allgemeine städtebauliche Ziele

Das Plangebiet grenzt westlich an die bebaute Ortslage an. Es befindet sich in landschaftlich exponierter Lage und bildet nach Norden und Süden einen neuen Ortsrand aus, der durch eine Eingrünung einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft bilden soll.

Für das Gebiet wird eine punktuelle Bebauung geringer Baudichte bei einer sehr hohen architektonischen Qualität der Gebäude angestrebt. Die Gebäude sollen in das Landschaftsbild eingebunden werden und dieses bereichern. Die Erschließung orientiert sich an der bestehenden Straßenführung der Anbindung des Trinkwasserhochbehälters. Sie erfolgt von der Straße Am Windmühlenberg aus in das Plangebiet. Die geplante geringe Dichte des Baugebietes wird gesichert durch die Festsetzung privater Grünflächen von Teilen der Grundstücke und durch die Festsetzung einer geringeren Grundflächenzahl.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Bauplätzen für den besonderen Wohnbedarf an großen Baugrundstücken in der Stadt Wolfsburg. Als Art der baulichen Nutzung wurde reines Wohngebiet festgesetzt.

Die festgesetzten reinen Wohngebiete dienen dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude und
- Anlagen der Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner dienen.

Gemäß § 3 Abs.3 BauNVO sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleinere Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Anwohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Ortsrandlage und des eingeschränkten Querschnittes der Erschließungsstraße nicht für diese Einrichtungen. Mit diesen Nutzungen ist in der Regel ein Besucherverkehr verbunden, der über die auf eine Nutzung für

Wohnzwecke abgestimmte Erschließungsanlage nicht problemlos abgewickelt werden kann. Diese Einrichtungen wurden daher nicht zugelassen.

Gewerbliche Nutzungen sollen sich in den zentralen Bereichen der Ortslage Nordsteimke ansiedeln und zu einer funktionellen Vielfalt und Stärkung des Ortskerns beitragen. Das Plangebiet als peripherer Standort in Nordsteimke ist für diese Nutzungen ungeeignet.

Die Abgrenzung der festgesetzten Baugebiete orientiert sich südlich der Erschließungsstraße an den vorgesehenen Grundstücken. Nördlich der Erschließungsstraße wurden Teile der Privatgärten als private Grünflächen festgesetzt, da hier teilweise geschützte Biotoptypen vorhanden sind, die erhalten bleiben sollen und um eine bauliche Nutzung durch Nebenanlagen und Terrassen in diesem Bereich ausschließen.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Firsthöhe festgesetzt.

In § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für reine Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze festgelegt. Der Bebauungsplan bleibt mit seinen Festsetzungen deutlich unter dieser Grenze, da der durch den Bebauungsplan zulässige Eingriff in den Naturhaushalt soweit möglich minimiert werden soll. Für die Baugebiete wurde eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Sie ermöglicht bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern und einer Grundstücksgröße von über 2.000 m² eine Bebauung, die den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Wohngebiet in dörflicher Randlage entspricht. Für die Flächen nördlich der Erschließungsstraße wurde die Grundflächenzahl ebenfalls mit 0,2 festgesetzt. Da die grundstücksangehörigen Gärten hier zur Erhaltung geschützter Biotoptypen als private Grünfläche festgesetzt wurden, ist die Bemessungsgrundlage für die GRZ um diese Flächen zu vergrößern. Dies wurde textlich festgesetzt. Das Planungsziel einer aufgelockerten Bauweise wird auf diesen Grundstücken durch den hohen Anteil privater Grünflächen am Grundstück gesichert.

Für die festgesetzten Grundflächenzahlen werden keine weiteren Einschränkungen festgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 19 Abs.4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Diese dürfen jedoch die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 50 vom Hundert überschreiten.

Planungsziel für das Gebiet ist die Deckung des besonderen Wohnbedarfs an großflächigen Grundstücken. Hierfür ist der festgesetzte Überbauungsgrad ausreichend. Als Geschossigkeit wurde ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies soll eine flache, sich in die Landschaft einfügende Gestaltung der Baukörper sichern. Hiermit verbunden ist die Möglichkeit ein Staffelgeschoss mit geringerer Grundfläche oberhalb des Vollgeschosses anzuordnen, wie dies für eine architektonisch interessante Baukörpergruppierung mit Schwerpunktbildung auf einzelnen Bauteilen erforderlich ist.

Die Festsetzung der Geschossigkeit allein sichert noch nicht eine den Zielstellungen für das Baugebiet entsprechende Bebauung, da die Höhe der Baukörper dadurch noch nicht hinreichend bestimmt wird. Als weitere Begrenzung wird die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Sie beträgt 8 Meter und ermöglicht die Anordnung eines Vollgeschosses und eines Nichtvollgeschosses mit jeweils 3,2 Meter Geschosshöhe zuzüglich einer Attikaausbildung zur Abschirmung der Einsicht in die Photovoltaikanlagen auf den Dächern bei Flachdachausführung.

Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO wurde ein Bezugspunkt für Höhenangaben festgesetzt. Dieser orientiert sich an der Geländehöhe. Da diese keinen hinreichend definierten Bezugspunkt bildet, wurde eine Festsetzung gewählt, die sich an der Erschließungsstraße orientiert und abfallendes oder ansteigendes Gelände berücksichtigt.

Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) ist nicht erforderlich. Sie ergibt sich aus der Multiplikation von Grundflächenzahl und Geschossigkeit.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien ist bei der gewählten städtebaulichen Konzeption nicht erforderlich. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

An den Außengrenzen der Baugebiete und gegenüber den öffentlichen Straßen soll ein Abstand von 5 Metern eingehalten werden, wobei bestehende Gehölze, Hecken und Baumgruppen aus Laubgehölzen soweit möglich erhalten werden sollen. Nördlich der Erschließungsstraße wurde der Abstand auf 4 Meter reduziert, da hier nur eine geringe Baugebietstiefe zur Verfügung steht. Andererseits ist hier eine auf den Privatgrundstücken vorgesehene Baumreihe zu berücksichtigen. Die Bautiefe der überbaubaren Flächen wurde allgemein mit 30 Metern gemessen von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Dies soll eine flexible Anordnung von Gebäuden mit differenziert ausgerichteten Baukörpern ermöglichen.

Textlich festgesetzt wurde der Ausschluss von Garagen, Carports und Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen. Die überbaubaren Flächen sind so großzügig bemessen, dass die Errichtung dieser Anlagen innerhalb der Baugrenzen möglich ist. Die Vorgartenbereiche sollen von diesen Nutzungen freigehalten werden.

Für die Grundstücke ist aus Sicherheitsgründen eine Einfriedung erforderlich. Diese wurde auch zur Abgrenzung der privaten Grünflächen vom Außenbereich zugelassen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung der Errichtung eines Einfamilienhausgebietes wurde eine offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, für das Plangebiet festgesetzt.

4.5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen. Im städtebaulichen Vertrag wird darüber hinaus festgelegt, dass die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal pro Gebäude zulässigen zwei Wohnungen nur als Hauptwohnung und als bezüglich der Wohnfläche untergeordnete Einliegerwohnung zulässig sind. Untergeordnet im Sinne des vorstehenden Satzes ist eine Wohnung, die weniger als 30% der gesamten Wohnfläche des Gebäudes einnimmt.

4.6. Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern. Die straßenseitige Erschließung erfolgt über die Straße Am Windmühlenberg in das Plangebiet. Aufgrund des geringen Umfangs der baulichen Nutzung (sechs Einfamilienhäuser) ist mit einem erheblichen Zufahrtsverkehr nicht zu rechnen. Die Zufahrt hat eine Breite von 6,5 Metern. Hiervon sollen 5,5 Meter für den Begegnungsverkehr ausgebaut werden. Die Straße soll nicht als öffentliche Straße gewidmet werden. Es wurden daher Leitungsrechte für die Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt.

Der Windmühlenberg ist als Aussichtspunkt für die Wolfsburger Landschaft und als Rodelberg ein wichtiger Standort der wohnungsnahen Erholung für die Bewohner von Nordsteimke. Für die privaten Verkehrsflächen wurde daher ein Betretungsrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Vom Juraring aus wurde aus dem neuen Baugebiet Am Spiebusch heraus ein Fußweg angelegt. Zwischen dem Baugebiet und dem Grundstück des Trinkwasserhochbehälters der LSW verbleibt nach Norden ein Zugang zum freien Feld in einer Breite von 5 Meter. Dieser bleibt Bestandteil des Feldgrundstückes und wurde aus dem Geltungsbereich ausgegrenzt. Ab der Einmündung des Fußweges vom Baugebiet Spiebusch bis zum Zugang zum freien Feld ist eine größere Straßenraumbreite von insgesamt 10 Metern vorgesehen.

Sie beinhaltet:	1,0 Meter	Abstandsstreifen
	0,5 Meter	Ausstieg von den Stellplätzen
	2,5 Meter	Stellplätze abwechselnd mit Grünflächen
	5,5 Meter	Mischverkehrsfläche
	<u>0,5 Meter</u>	Abstandsstreifen
	10,0 Meter	

Auch bei Verzicht auf den Streifen mit den Stellplätzen ist die Breite des Straßenraums erforderlich, da unter dem Streifen für Stellplätze sich Hauptwasserversorgungsleitungen zum Hochbehälter befinden, die im Straßenraum eingeordnet werden sollen. Durch die geplante Erschließungsanlage ist eine geordnete Erschließung des Baugebietes gesichert. Die Erschließungsstraße schließt durch eine Wendeanlage für das dreiachsige Müllfahrzeug ab. Neben dem Gehrecht für die Öffentlichkeit zum Erreichen des freien Feldes ist auch das bereits eingetragene Fahrrecht zum Erreichen des Hochbehälters weiterhin zu gewährleisten.

4.7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Oberirdisch verlegte Versorgungsleitungen beeinträchtigen durch technische Überprägung das angestrebte Ortsbild der Siedlung. Sie werden daher nicht zugelassen.

4.8. Private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Schutzgrün und Naturgarten unter Berücksichtigung der Erhaltung der vorhandenen Biotoptypen in den mit Erhaltungsgebot umgrenzten Flächen

Die Flächen im Norden des Plangebietes die Biotoptypen aufweisen, die dem Schutz des § 30 BNatSchG unterliegen, wurden als private Grünflächen festgesetzt. Weiterhin wurde eine Erhaltungsbindung für die Biotoptypen festgelegt. Ziel dieser Festsetzung ist die Erhaltung der geschützten Biotoptypen. Zwei Teilbereiche sind hierbei zu unterscheiden, die Bereiche, die als naturnahe Gärten den Wohngrundstücken angehören, auf denen die Biotoptypen gesichert werden sollen und die separaten Flächen im Nordosten des Gebietes, die weitgehend allein dem Schutzzweck gewidmet sind.

4.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Festsetzungen für Anpflanzungen

Im Punkt 7. der textlichen Festsetzungen wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie umfassen als Maßnahme M 1 die Anlage einer Pufferfläche zu den südlich gelegenen, geschützten Biotopen durch die Anlage von Gras- und Wildstaudenfluren auf 70% der Flächen mit Gehölzbereichen auf 30% der Fläche.

Weiterhin wurde festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Stein- oder Schottergärten wirken sich negativ auf die ökologische Vielfalt aus. Sie bieten keinen Lebensraum für Bienen und Insekten. Weiterhin führen die aufgeheizten Steine im Sommer zu zusätzlichen Überwärmungen und wirken sich negativ auf das Stadtklima aus. Sie werden daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Die externe Kompensationsmaßnahme wurde als Maßnahme M2 festgesetzt. Sie umfasst die Umwandlung einer Ackerfläche in Grünland und die Bepflanzung von 20% der Flächen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen. Die hierdurch zu schaffende Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes soll in erforderlichem Umfang den Eingriffen durch die Bebauung des Plangebietes zugeordnet werden.

4.10. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen

Wie bereits einführend dargelegt, wird zur Verminderung von allgemeinen Auswirkungen auf das Klima für die Wärmedämmung der Gebäude ein energetischer Standard deutlich oberhalb der Wärmeschutzverordnung angestrebt. Weiterhin wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass alle Wohngebäudedächer mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind.

Die anhaltende Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken führt zu einer Verdichtung und Ausweitung der Siedlungsflächen im gesamten Stadtgebiet. Um die bei einer Zunahme von Einzelfeuerungsstätten zu erwartenden Luftverschmutzungen weitgehend einzuschränken, wird geregelt, dass feste Heizmaterialien und Heizöle nicht verwendet werden dürfen. Feste Heizmaterialien sind insbesondere Holz, Kohle und Koks. Der geringe Energiebedarf von Passivhäusern kann in der Regel durch Gas-, Elektroheizungen oder Wärmepumpen gedeckt werden. Diese Einschränkung gilt nicht für zusätzliche Kaminfeuerstellen, wenn diese nicht primär der Beheizung des Gebäudes dienen. Das Zulassen von Kaminfeuerstellen ist als bedenklich einzustufen, aufgrund deren nur gelegentlichen Befeuerungen ist nicht mit unzumutbaren Belästigungen und Verschmutzungen zu rechnen. Insbesondere sind hierfür die inzwischen festgesetzten Regelungen der Bundesimmissionsschutzverordnung einzuhalten.

4.11. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Unter Punkt 9. der textlichen Festsetzungen wurden Anpflanzungen für private Grundstücke festgesetzt. Diese dienen sowohl der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt als auch dem Schutz des Landschaftsbildes und stadtgestalterischen Zwecken.

In Absatz 9.1. wurde für die privaten Grünflächen die Erhaltung von bestehenden Laubgehölzhecken, des Feldgehölzes, der mesophilen und der extensiven Grünlandflächen festgesetzt, da diese örtlich vorhanden und bereits entsprechend entwickelt sind und ihre Funktion zur Eingrünung des Gebietes sofort erfüllen können. Dies betrifft die Hecke am Ost- und Nordrand des Gebietes und im Westteil des Gebietes, sowie das Feldgehölz, die zwischenliegenden mesophilen Grünlandflächen und eine extensive Grünlandfläche westlich davon. Die Gehölze fügen sich in das städtebauliche Konzept ein. Die nicht standortgerechten Nadelgehölze können hingegen beseitigt werden. Die im Westen vorhandene Hecke teilt das westliche Grundstück nördlich der Erschließungsstraße, so dass beiderseits der Hecke Teile des Gartens verbleiben. Um die Verbindung zwischen beiden Gartenteilen zu ermöglichen, sind maximal 2 Unterbrechungen der Hecke auf einer Länge von jeweils maximal 3 Meter zulässig. Diese werden durch zusätzlich anzupflanzende Hecken an den Außengrenzen kompensiert.

Für die Grundstücke nördlich der Straße wurde die Anpflanzung einer Baumreihe aus groß- oder mittelkronigen Straßenbäumen mit einer Artenauswahl nach der GALK Liste für Straßenbäume unmittelbar entlang der Straße festgesetzt. Dies soll eine Prägung des Straßenraumes durch natürliche Gehölze sichern. Für die Baugrundstücke südlich der Erschließungsstraße wurde an der Ost und der Westseite die Anpflanzung einer Hecke mit einer Breite von 3 Metern festgesetzt. Diese dient der Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft. Auch auf den anderen an den Außenbereich angrenzenden Seiten sind Einfriedungen mit einer Hecke zu hinterpflanzen. Nach Süden ist diese Eingrünung nicht erforderlich, da hier eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angrenzt, die ebenfalls entsprechend zu begrünen ist. Weiterhin wurde je Grundstück die Anpflanzung von zwei mittel- oder großkronigen Laubbäumen festgesetzt. Diese Festsetzung verfolgt überwiegend landschaftsgestalterische Ziele.

Die festgesetzten Bepflanzungen sollen die vorstehend benannten Zwecke dauerhaft erfüllen. Hierfür ist es erforderlich, dass in den Hecken die für eine Geschlossenheit erforderliche Pflanzdichte gewährleistet ist und dass sie normgerecht nach DIN18916 angelegt werden, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Eine Pflege durch Schnitt der Hecken ist zulässig, die Anpflanzung sollte jedoch durch eine entsprechende Sortenauswahl so erfolgen, dass bei Erhaltung von Blickachsen aus den Gebäuden und auf die Gebäude insgesamt das Ziel des Einfügens

in das Landschaftsbild erfüllt wird. Die Baumanpflanzungen sollen den Standards der Stadt Wolfsburg hinsichtlich der Verwendung des Pflanzmaterials entsprechen.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschrift

5.1. Rechtsgrundlagen für die örtliche Bauvorschrift

Rechtsgrundlage für örtliche Bauvorschriften ist der § 84 Abs. 3 und 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Zweck der örtlichen Bauvorschrift ist es, bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, da das Plangebiet aufgrund der Hanglage in der Umgebung das Landschaftsbild erheblich prägt.

5.2. Erforderlichkeit und Geltungsbereich

Auf heute freier Fläche wird in landschaftlich exponierter Lage mit der Realisierung der Planung ein kleines, neues Baugebiet entstehen. Diese Siedlung soll ein harmonisches in sich abgestimmtes Erscheinungsbild erhalten und sich in die Landschaft um Nordsteimke einfügen. Um diese Ziele zu verwirklichen, sind die zulässigen Materialien und Farben der Fassaden, die Gestaltung der Dächer, die Anbringung von Solarenergieanlagen sowie Einfriedungen durch Gestaltfestsetzungen bestimmt. Dabei ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen städtebaulichen Zielen und privaten Wünschen der zukünftigen Bewohner zu beachten. Der Geltungsbereich der Gestaltungsfestsetzungen umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes.

5.3. Konkrete Festsetzungen

Dachformen, Dachneigung

Aufgrund der landschaftlich exponierten Lage kommt den zulässigen Dachformen eine besondere Bedeutung zu. Ziel der Stadt Wolfsburg ist es hierbei nicht die Intention einer dörflichen Siedlung zu erzeugen, sondern die Baukörper eingebunden in Grünstrukturen in hoher architektonischer Qualität und zeitgemäßer Gestaltung zu sichern. Hierfür sollen Dach- und Bauformen des neuen Bauens zulässig sein, die nicht in Anlehnung der historischen Siedlungstätigkeit erfolgen. Wichtig ist dabei eine weitgehend einheitliche Gestaltung. Die Dachformen wurden daher einheitlich auf Flachdächer begrenzt.

Solarenergieanlagen

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie durch Photovoltaikanlagen oder Solarkollektoren auf Dächern entspricht den Zielen der Stadt Wolfsburg. Gleichwohl wirken sich Solarenergieanlagen auf Dächern nicht unerheblich auf das Ortsbild aus. Insbesondere eine aufgeständerte, geneigte Anbringung auf Flachdächern verursacht eine Beeinträchtigung der Dachgestaltung. Die örtliche Bauvorschrift beinhaltet daher die Festsetzung, dass Solarenergieanlagen wirksam durch eine umlaufende Attika abzuschirmen sind. Diese Festsetzung bewirkt, dass sie nicht im Landschaftsbild wirksam sind.

Fassaden

Für die Fassaden wird eine Gestaltung aus natürlichen Baustoffen angestrebt, die im Rahmen des städtebaulichen Vertrages näher konkretisiert werden sollen. Die örtliche Bauvorschrift soll sich daher auf grundlegende Aspekte beschränken, deren langfristige Sicherung erforderlich ist.

Dies ist vor allem das Vermeiden von Baustoffimitaten. Fachwerkimitationen oder andere Baustoffimitate aus Kunststoffen, Metall oder bituminierten Pappen verfolgen das Ziel, kostengünstig

beim Betrachter den Eindruck hochwertiger Materialien oder historischer Konstruktionen zu vermitteln. Die Baustoffimitate unterliegen anderen Alterungsprozessen als die Originalbaustoffe und werden daher in der Regel bereits nach wenigen Jahren als Imitate erkennbar. Sie beeinträchtigen dann das Orts- und Landschaftsbild, da Fassaden aus Kunststoff, Metall oder bituminierten Pappen nicht dem angestrebten Charakter des Wohngebietes entsprechen.

Fachwerkimitationen sollen historische Baukonstruktionen nachempfinden, ohne tatsächlich deren Konstruktionsprinzipien zu folgen. Sie wirken damit weder als Fachwerkgebäude glaubhaft noch wäre das Plangebiet ein geeigneter Standort für Fachwerkgebäude, da das Neubaugebiet in Ortsrandlage erkennbar ein Baugebiet heutiger Zeit ist und als solches auf den Betrachter wirken soll.

Einfriedungen

Einfriedungen bestimmen das Ortsbild der Wohnsiedlung und das Landschaftsbild wesentlich mit. Grundsätzlich ist eine Abwägung vorzunehmen zwischen den Sicherheitsinteressen des vorgesehenen Nutzerkreises / der Bewohner und den Anforderungen des Schutzes des Landschaftsbildes. Ortstypisch sind Mauern zur Umfassung von Höfen in den Ortskernen oder einfache transparente Zäune aus Holz oder Metall. Hecken ergänzen das dörfliche Bild und grenzen meist die Gartenbereiche ab. In Anlehnung an diese Gegebenheiten wurde die Gestaltung der Einfriedungen aus transparenten Holz- oder Metallzäunen mit vor- oder hinterpflanzten Hecken vorgeschrieben. Ergänzend hierzu kann entlang der Verkehrsfläche ein Mauerabschnitt bis zu einer Länge von 12 Metern und 1,6 Metern Höhe je Grundstück die besondere städtebauliche Situation akzentuieren.

Die Höhen der zulässigen Zäune wurden differenziert beschränkt. Als grundsätzliche Obergrenze wurde eine Höhe von 1,8 Meter festgesetzt, die in Abwägung der Sicherheitsinteressen der Bewohner und der Wirkung im Landschaftsraum als gerade noch verträglich eingestuft wurde. Da die Zäune mit Hecken zu hinterpflanzen sind und eine Transparenz von mindestens 60% Öffnungsanteil aufweisen müssen, werden vornehmlich die Hecken in den Landschaftsraum wirken. Auch zwischen den Grundstücken und innerhalb der Grünflächen ist dies Höhe tolerierbar. Gegenüber dem Straßenraum wurde sie jedoch als städtebaulich nicht verträglich eingestuft. Zumindest die Vorgärten sollten einen offenen Eindruck vermitteln und einsehbar sein. Die Höhe der Zäune wurde hier auf 1,2 Meter begrenzt, auch Hecken sollten nicht höher als 1,6 Meter werden.

Da im Plangebiet Flächen vorhanden sind, die dem besonderen Schutz des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz unterliegen, ist die Durchlässigkeit der Zäune für Kleintiere zu den festgesetzten Grünflächen besonders wichtig. Hierfür wurde ein Abstand der Zaununterkante vom Boden von 10 Zentimeter festgesetzt. Alternativ dazu können auch Spalten mit einer Breite von 10 Zentimeter im Zaun vorgesehen werden. Zaunsockel würden diesem Anliegen widersprechen, sie wurden daher nur in den Baugebieten zugelassen.

6. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der privaten Erschließungsstraße und des Fußweges einschließlich einer insektenfreundlichen Straßenbeleuchtung
- die Herstellung der Kanäle und Entwässerungsanlagen sowie die Verlegung der Schmutzwasserkanalisation und die Herstellung der Niederschlagswasserbeseitigung
- die Herstellung von Wasserversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraße
- die Herstellung der Erschließung mit Elektroenergie
- die Bepflanzung und die Herstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- die Herstellung von externen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt

Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst vorgenommen wird, durch einen Erschließungsträger. Sie wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Kosten werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt. Die Kosten werden durch den Erschließungsträger übernommen. Der Stadt Wolfsburg entstehen keine Kosten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

7.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Telekommunikationsnetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung und -reinigung
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

7.1.1. Verkehrserschließung, öffentlicher Nahverkehr

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 4.6. erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Das Bemessungsfahrzeug für den Wendehammer ist das 3-achsige Müllfahrzeug. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Einzugsradius von 500 Meter der Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs (Bus) an der Steinbeker Straße. Ein Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist somit gewährleistet.

7.1.2. Ver- und Entsorgung

Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung. Das Plangebiet kann an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen werden.

Eine Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist möglich.

Die LSW Energie GmbH & Co.KG Wolfsburg teilt mit, dass vom Hochbehälter Nordsteimke aus eine Trinkwassertransportleitung DN 300 in östlicher Richtung verläuft. Die Leitung befindet sich im südlichen Bereich der Straße Am Windmühlenberg. Im Kurvenbereich verläuft die Leitung weiter in Richtung Juraring. Parallel zu der Trinkwassertransportleitung verläuft ein Steuerkabel als Nebenanlage. Die Trinkwassertransportleitung dient der Versorgung der Ortschaften Waldhof und Barnstorf mit Trinkwasser. Des Weiteren liefert die LSW Netz GmbH & Co.KG über diese Transportleitung Trinkwasser an den Wasserverband Weddel-Lehre.

Aufgrund der Wichtigkeit der Leitung muss diese jederzeit für Wartungs- und Reparaturarbeiten zugänglich sein. Im Schadensfall muss aufgrund der Dimension und der damit verbundenen Schadenscharakteristik sowie zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung der oben genannten Ortschaften und Wasserverbände, sofort gehandelt werden. Die von der LSW Netz GmbH & Co.KG betriebene Trinkwasserleitung befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Wolfsburg AG. Für die Trinkwasserleitung DN 300 ist beidseitig ein Schutzstreifen von 3 Meter von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Dieser Bereich wird bei Reparatur- und Erneuerungsmaßnahmen für Arbeits- und Lagerraum benötigt. Zur Feststellung der genauen Lage der Trinkwassertransportleitung sind Suchschachtungen in Absprache mit der LSW Netz GmbH & Co. KG

durchzuführen. Im Laufe der Erschließung sowie der späteren Bebauung der Grundstücke darf kein Abraum oder Baumaterial im Bereich der Leitung gelagert werden. Desweiteren dürfen keine Kräne oder ähnliches im Leitungsbereich aufgestellt werden. Die Zufahrt zum Hochbehälter Nordsteimke muss jederzeit gewährleistet werden. Sollte es dennoch zu kurzzeitigen Sperrungen der Zufahrtsstraße kommen, ist die LSW Netz GmbH & Co.KG im Vorfeld darüber zu Informieren. Die Trinkwasserleitung wurde im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Sie wurde in den Straßenraum der Straße Am Windmühlenberg eingeordnet. Für die Leitung bestehen Leitungsrechte.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die LSW Energie GmbH & Co.KG Wolfsburg. In der Erschließungsstraße befinden sich eine Mittelspannungsleitung, mehrere Niederspannungsleitungen und ein Fernmeldekabel der LSW. Ein Niederspannungskabel verläuft im Plangebiet entlang dessen Westgrenze über die Baugrundstücke. Der Abstand zur Grenze beträgt 3,5 Meter. Der Verlauf des Kabels befindet sich außerhalb der in einer Breite von 3 Metern festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern. Auch das Fernmeldekabel quert nach Norden die Baugrundstücke. Ob die Leitungen im Verlauf erhalten bleiben können oder verlegt werden, ist im Rahmen der Erschließung mit dem Versorgungsträger abzustimmen und festzulegen.

Die LSW Energie GmbH & Co.KG weist darauf hin, dass ihre Versorgungsanlagen mit einem Schutzstreifen in einer Breite von 1,5 Meter (jeweils links und rechts der Leitungsmittelachse gemessen) hinterlegt sind. Im Bereich des Schutzstreifen gelten Bau- und Bewuchseinschränkungen zum Schutz der Leitungen vor Beschädigungen und zur Verhütung von Unfällen. Aufgrund möglicher Aufschüttungen bzw. Abtragungen im Bereich der Leitungstrassen können genaue Tiefenlagen nur mittels Suchschachtung ermittelt werden.

Die Versorgung der Bauflächen mit Elektroenergie ist möglich. Eine geordnete Erschließung mit Elektroenergie kann hierdurch gewährleistet werden.

Träger der Gasversorgung ist die LSW Energie GmbH & Co.KG Wolfsburg. Das Plangebiet kann an die örtlichen Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Im Plangebiet befindet sich eine Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom Technik GmbH zum Anschluss des Standortes des Hochbehälters der LSW. Sie verläuft parallel zur Erschließungsstraße. Eine weitere Telekommunikationsleitung nicht örtlich festgestellter Lage verläuft an der Westgrenze des Plangebietes zu einem Stromverteilerkasten nach Süden. Ob die Leitungen im Verlauf erhalten bleiben können oder verlegt werden, ist im Rahmen der Erschließung mit dem Versorgungsträger abzustimmen und festzulegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 3 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist WAS AöR Wolfsburg. Müllstandorte im Baugebiet sind so anzuordnen, dass das Müllfahrzeug die Entsorgungsbehälter ohne Schwierigkeiten erreichen kann. Die entsprechenden Abmaße der Fahrzeuge sind in der Bauplanung zu berücksichtigen. Sonderabfälle werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen entsorgt.

Träger der Abwasserbeseitigung sind die Wolfsburger Entwässerungsbetriebe WEB. Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Kanal in der Straße "Am Windmühlenberg" abgeleitet. Da die Straße als Privatstraße verbleiben soll, ist bis zur Einleitung in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eine private Schmutzwasserableitung herzustellen.

Träger der Regenwasserabführung sind die Wolfsburger Entwässerungsbetriebe WEB. Die WEB weist darauf hin, dass so viel Niederschlagswasser wie möglich auf den Grundstücksflächen verbleiben und, wo es möglich ist, zur Versickerung gebracht oder zur weiteren Nutzung zwischengespeichert werden soll. Zur Versickerung des Niederschlagswassers ist das Anlegen von Baumrigolen im Straßenbereich vorgesehen. Da die Straße als private Erschließungsanlage verbleiben soll, ist es ausreichend, den Standort dieser Anlagen im Rahmen der Erschließung festzulegen. Niederschlagswasser, welches nicht innerhalb des Gebietes gehalten werden kann, soll in

Richtung Süden, zum Regenrückhaltebecken Spiebusch abgeleitet werden. Dieses ist dementsprechend zu erweitern. Die Planungen der Straße (Längs- und Querneigung) muss so erfolgen, dass im Falle einer Überlastung der Entwässerungsanlagen (Starkregen) das Wasser nicht in die Ortschaft abfließt.

7.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich steht die als Grundschutz erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/Stunde bzw. 96 m³/Stunde über zwei Stunden aus dem öffentlichen Leitungsnetz entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung.

7.2. Belange der Landwirtschaft

Die Flächen des Plangebietes werden teilweise als Reitplatz und als Grünland genutzt. Belange der Landwirtschaft werden durch die Inanspruchnahme dieser weniger intensiv bewirtschafteten Flächen nur in geringem Umfang beeinträchtigt.

7.3. Belange des Waldes und der Forstwirtschaft

Das Forstamt Wolfenbüttel weist darauf hin, dass sich das Plangebiet zwischen zwei Waldbereichen mit jeweils ca. 70 Meter Abstand zur Plangebietsgrenze befindet und durch das Baugebiet die Vernetzung zwischen den Bereichen gestört wird. Die Überprüfung hat ergeben, dass der gemäß dem raumordnerischen Grundsatz einzuhaltende Abstand der Waldflächen von 100 Meter zu den festgesetzten Baugebieten und auch zu den Bereichen, die als grundstückszugehörige Gartenfläche genutzt werden sollen, gewährleistet ist. Wesentliche Wechselbeziehungen zwischen den Waldbereichen über das Gebiet wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht festgestellt. Aufgrund der intensiven Nutzung der östlich angrenzenden Bereiche und der Nutzung des angrenzenden Weges als Erholungsraum ist die Fläche Störeinträgen ausgesetzt. Eine Vernetzung entlang der West- und Nordseite des Trinkwasserhochbehälters sowie die Verbindung des Waldbereiches am Ortsrand von Nordsteimke nördlich des Baugebietes mit der offenen Landschaft sind über die Wiesenbereiche nördlich des Plangebietes weiterhin gegeben.

7.4. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten- und Biotopschutz, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Der Umfang ihrer Betroffenheit ist im Umweltbericht dargestellt. Der Bebauungsplan und die Absichten der Stadt Wolfsburg zur Umsetzung klimatischer Zielsetzungen im Rahmen vertraglicher Bindungen beim Verkauf der Grundstücke durch Festschreibung eines hohen energetischen Standards beinhalten eine Vielzahl von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zur Kompensation der Eingriffe, die soweit sie den Bebauungsplan betreffen im Umweltbericht dargelegt sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege. Diese Auswirkungen entstehen überwiegend durch die Versiegelung und Bebauung offener Bodenflächen sowie durch den Verlust der Flächen als Nahrungshabitat der Fauna. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. zum Teilausgleich von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes fest. Diese Maßnahmen sind unter den Punkten 4.8. bis 4.10. begründet.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, soweit möglich, im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Nach § 1a Abs.3 Satz 3 BauGB können die Darstellung und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Dies ist vorliegend geplant.

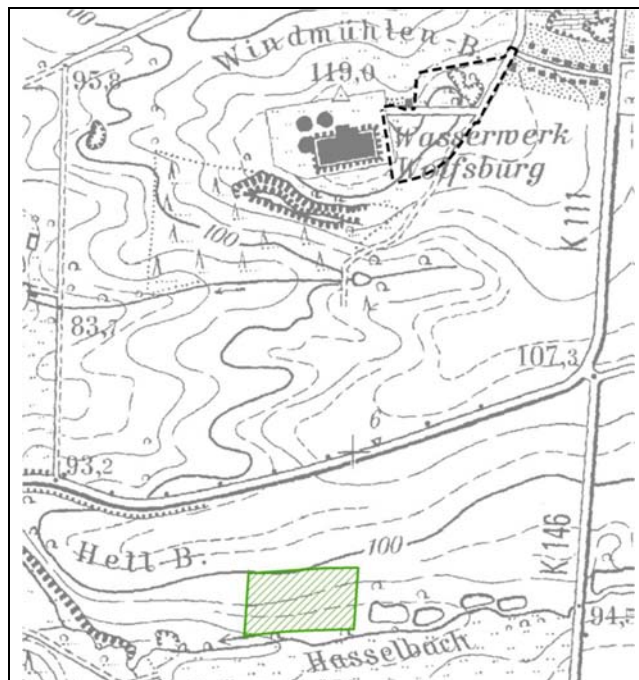
Die Eingriffsbilanzierung erfolgte auf Grundlage des Bilanzierungsmodells des niedersächsischen Städtetages, 2008 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) im landschaftsplanerischen Fachbeitrag.

Gemäß der Eingriffsermittlung (Stand 04/2021) ergibt sich durch die Bebauung eine Flächenwertdifferenz innerhalb des Geltungsbereiches von rund (66.287 – 49.245) 19.710 Flächenwerten. Diese müssen extern kompensiert werden.

Lage der Kompensationsfläche

schwarz umrandet:
Plangebiet "Windmühlenberg II"

grün:
Kompensationsfläche



Die externe Kompensationsfläche befindet sich südlich der Kreisstraße K 111 und liegt damit etwa in 700 Meter Entfernung zum Plangebiet (siehe Abbildung). Die bislang ackerbaulich genutzte Fläche umfasst ca. 22.615 m² und wird für den Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden, Landschaftsbild sowie Arten- und Lebensgemeinschaften mit Maßnahmen überplant. Die hierdurch entstehende Aufwertung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft wird in dem nach den Berechnungen des Bewertungsmodells des Niedersächsischen Städtetages erforderlichen Umfang den Eingriffen durch die Bebauung des Plangebietes zugeordnet.

Für die Versiegelung von Boden sind vorrangig Flächen zu entsiegeln. Eine solche Maßnahme ist in den seltensten Fällen möglich. Die Alternative liegt in der Umwandlung von Ackerland in extensiv bewirtschaftetes Grünland. Damit werden die bislang negativen Auswirkungen der intensiven Bewirtschaftung auf das Schutzgut abgestellt und der Boden kann im Laufe der Zeit regenerieren. Auf 80% der Fläche soll Grünland eingesät und durch Pflege zu Extensivgrünland oder mesophilem Grünland entwickelt werden. Dies dient der Kompensation für die im Plangebiet vorhandene Wirtschaftsform, die aufgrund der Einbeziehung der Grünflächen im Plangebiet in die Wohngrundstücke verloren geht. Für das Schutzgut Landschaftsbild ist die Anlage von Hecken vorzusehen, um damit eine Strukturierung der offenen Agrarlandschaft zu gewährleisten. Gleichzeitig erhöhen die Hecken auf lange Sicht das Nahrungsangebot und die Brut- sowie Versteckmöglichkeiten für die Arten der halboffenen Feldflur. Auf 20% der Fläche sollen daher Strauchhecken und -gruppen angelegt werden. Es ist dabei die Gehölzliste (siehe Planzeichnung) zu berücksichtigen.

Die Kompensationsfläche weist ein starkes Südgefälle auf, wodurch die Gefahr von Boden-erosion durch abfließendes Wasser bei gleichbleibender Bewirtschaftung sehr hoch ist. Durch die Maßnahme wird nach dem Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages eine Aufwertung von 1 Wertpunkt je m² auf 3 Wertpunkte je m² erreicht. Mithin beträgt die Wertsteigerung für Natur und Landschaft bei einer Fläche von 22.615 m² - 45.230 Wertpunkte. Hiervon werden 19.710 Wertpunkte mithin ein Flächenanteil von 9.855 m² dem Eingriff durch das Plangebiet zugeordnet.

8. Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten und die Belange der betroffenen Landwirte. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan war Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen vorzutragen. Insgesamt 5 Stellungnahmen gingen überwiegend von Bewohnern / Eigentümern der östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücke ein. Die folgenden Sachverhalte sind Gegenstand einzelner Stellungnahmen.

Eine Betroffenheit privater Belange wurde für die östlich angrenzenden Randgrundstücke geltend gemacht, die derzeit an die freie Landschaft angrenzen und Blickbeziehungen zur umgebenden Landschaft aufweisen. Für diese Grundstücke wird durch die Bebauung eine neue Umgebungssituation geschaffen. Die Betroffenen befürchten eine Wertminderung der bisher an den Außenbereich angrenzenden Grundstücke, die im Kauf teurer bewertet wurden als Grundstücke inmitten des Baugebietes. Hierzu ist festzustellen, dass die Grundeigentümer die hiermit verbundenen Lageveränderungen des Grundstückes im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums hinnehmen haben. Jeder Grundeigentümer, der am Rand von Ortschaften baut, muss damit rechnen, dass weitere Baugebiete am Ortsrand entstehen, die zu Lageänderungen seines Grundstückes führen. Unzumutbare Beeinträchtigungen, wie sie durch eine "erdrückende Wirkung" benachbarter Bebauung entstehen, sind aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit, der Höhenbeschränkung und des Abstandes der überbaubaren Flächen nicht zu erwarten.

Weiterhin wird durch die Betroffenen angeregt, die Bebauung südlich der Erschließungsstraße im Osten zu Gunsten von Grünflächen zurückzunehmen, um den Abstand zu den Bauflächen zu vergrößern. Bodenrechtliche Spannungen zwischen den benachbarten Wohnnutzungen, die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen größere Abstände erfordern würden, sind nicht erkennbar. Ein Grünstreifen mit einer Breite von 20 Metern bis zum Weg ist bereits im Bebauungsplan "Am Spiebusch" festgesetzt. Im Plangebiet ist ein weiterer Pflanzstreifen mit einer Breite von 3 Metern vorgesehen. Weitere Abstände sind nicht erforderlich.

Nach Auffassung der Betroffenen sollten geneigte Dächer wie im Baugebiet "Am Spiebusch" festgesetzt werden. Aufgrund des Abstandes setzt sich das neue Baugebiet deutlich vom Bebauungsplan "Am Spiebusch" ab. Es ist eine architektonisch im Gebiet abgestimmte Gestaltung der Bebauung vorgesehen. Die Höhen der Gebäude soll aufgrund der Wirkungen im Landschaftsbild nicht zusätzlich durch geneigte Dächer erhöht werden. Die örtliche Bauvorschrift setzt daher die Gestaltung mit Flachdächern fest.

Eine weitere Anregung der beteiligten Öffentlichkeit beinhaltet den Wunsch, die Flächen südlich der Zuwegung zum Hochbehälter weiterhin öffentlich zugänglich zu erhalten und zur Erholung nutzen zu können. Bei allen Wiesenflächen, die sich im Plangebiet befinden, handelt es sich um Grünlandflächen in landwirtschaftlicher Nutzung, für die ein allgemeines Betretungsrecht nicht besteht. Die Zugänglichkeit wurde bisher durch den privaten Eigentümer lediglich geduldet. Als

öffentliche Grünflächen für das Baugebiet "Am Spiebusch" sind die im Gebiet dieses Bebauungsplanes befindlichen öffentlichen Grünflächen östlich des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes festgesetzt. Weiterhin wird eine Zuwegung in einer Breite von 5 Metern zu den Wiesenflächen nordwestlich des Plangebietes von der Erschließungsstraße des Plangebietes entlang der Grenze des Trinkwasserhochbehälters offengehalten. Es bestehen somit ausreichend durch die Betroffenen nutzbare Grünbereiche. Die Bestimmung weiterer Flächen als öffentlich zu nutzende Grünflächen erfordert einen erheblichen Kostenaufwand durch den Ankauf der Flächen und die folgende Unterhaltung, der für das Baugebiet "Am Spiebusch" aufgrund der im Bebauungsplan bereits festgesetzten Flächen und des Angrenzens der offenen Landschaft südlich des vorliegenden Plangebietes im Vergleich mit anderen Baugebieten nicht gerechtfertigt ist.

Zwei Anlieger des vorhandenen Weges zum Hochbehälter verdeutlichen, dass sie nicht bereit sind, Anliegerbeiträge für die von ihnen nicht benötigte Straße zu bezahlen. Dies ist nicht vorgesehen, da die Straße als private Verkehrsanlage hergestellt werden soll.

Zur Straße werden Bedenken geäußert, dass aufgrund der Schadstoffbelastung des Asphaltbelags beim Aufbruch der Straße eine Belastung der angrenzenden Grundstücke und der vorhandenen Spielflächen eintreten könnte. Es werden hierzu Aussagen in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan vermisst. Der Sachverhalt der Asphaltuntersuchung bedarf im Bebauungsplan keiner Behandlung. Der Bebauungsplan ist eine bodenrechtliche Planung, die sich mit der Widmung der Flächen für die im Plan festgesetzten Nutzungen beschäftigt. Hinsichtlich der Festsetzungen einer Verkehrsfläche ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob diese auf der festgesetzten Fläche herstellbar ist. Die Asphaltuntersuchung dient dazu, die Erschließungskosten für den Bebauungsplan sachgerecht beziffern zu können, da eine Entsorgung des alten Asphaltbelags nach den abfallrechtlichen Bestimmungen mit erheblichen Kosten verbunden ist. Die Vorgehensweise und erforderliche Schutzmaßnahmen beim Aufbruch und der Verladung des Asphaltbelags sind durch verordnungsrechtliche Bestimmungen geregelt, die einen umfassenden Schutz der Anwohner gewährleisten. Diese Maßnahmen sind Bestandteil der Ausführung der Erschließung und nicht Inhalt der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie bedürfen mit Verweis auf die bestehenden verordnungsrechtlichen Regelungen keiner Behandlung im Bebauungsplanverfahren. Unabhängig davon wird der Schutz der Anwohner gewährleistet.

Eine Anwohnerin der Straße Am Windmühlenberg weist auf bereits durchgeführte Baumaßnahmen zur Erneuerung der Kanalisation und der Verlegung von Glasfaserkabeln hin. Zur Erschließung und Bebauung des Gebietes "Windmühlenberg" sollen erneut Baufahrzeuge die Straße durchfahren, die zu Gefährdungen von Kindern und älteren Bürgern führen können und Beeinträchtigung der Wohnruhe verursachen. Die Bürgerin regt an, eine gesonderte Baustellenzufahrt von der Schulenburgstraße zu schaffen. Sie weist darauf hin, dass gegebenenfalls durch den Bauverkehr entstehende Schäden zügig zu beseitigen sind. Hierzu ist festzustellen, dass die Straße Am Windmühlenberg eine öffentlich gewidmete Straße ist und dem Gemeingebrauch dient. Die bisher durchgeführten Arbeiten der Erneuerung der Kanalisation und des Ausbaus des Glasfasernetzes wurden zum Nutzen der Anwohner durchgeführt. Die Nutzung der Straße als Zufahrt für Baufahrzeuge des benachbarten Gebietes ist auf Grundlage der Widmung der Straße für den Gemeingebrauch zulässig. Die Herstellung einer Zufahrt bis zur Schulenburgstraße steht außer Verhältnis zur zeitlich begrenzten Nutzung für den Baustellenverkehr. Schäden an der Straße sind durch den Verursacher zu beseitigen. Der Zustand der Straße ist vor Beginn der Baumaßnahmen zu dokumentieren, um eine Zuordnung der Schäden zu sichern.

9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei dem Bebauungsplan Windmühlenberg II Nordsteimke steht die Deckung des besonderen Wohnungsbedarfes an großen Baugrundstücken im Vordergrund. Für den Bau von Einfamilienhäusern werden im Plangebiet ca. 1,26 Hektar Bauland erschlossen. Dies ermöglicht den Bau von sechs Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken, die teilweise auch private Grünflächen umfassen. Die Planung berührt die Interessen der Landwirtschaft notwendigerweise durch die Inanspruchnahme von Grünland. Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme von

Grünlandflächen für eine bauliche Nutzung erheblich beeinträchtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch externe Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgeglichen.

10. Städtebauliche Werte

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	30.053 m ²
reine Wohngebiete	12.589 m ²
- zulässige Grundfläche	3.338 m ²
- zulässige Geschossfläche in den Vollgeschossen	3.338 m ²
- Anzahl der Baugrundstücke	6 Stück
- Anpflanzflächen in den allgemeinen Wohngebieten	1.173 m ²
Straßenverkehrsfläche	
- Erschließungsstraße privat	3.005 m ²
private Grünflächen	12.662 m ²
- Zweckbestimmung: Schutzgrün mit Erhaltungsgebot	8.289 m ²
- Zweckbestimmung: Garten unter Berücksichtigung der Erhaltung der vorhandenen Biotoptypen in den mit Erhaltungsgebot umgrenzten Flächen	4.373 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.797 m ²
Größe der externen Kompensationsfläche	22.615 m ²

TEIL B

Umweltbericht zum Bebauungsplan

basierend auf dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung einschließlich Angaben zum besonderen Artenschutz für das Bebauungsplangebiet "Windmühlenberg II" in Wolfsburg, Stadtteil Nordsteimke - Büro für Landschaftsökologie Dipl. LÖK Carsten Schulze, Haaburg 2, 32351 Stemwede / Drohne, November 2020

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	23
1.1.	Ziele des Bebauungsplanes	23
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	23
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	24
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	24
1.4.1.	Gesetzliche Grundlagen	24
1.4.2.	Aussagen planerischer Grundlagen	26
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden	28
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	28
2.1.1.	Nutzungen	28
2.1.2.	Schutzgut Arten und Biotope	28
2.1.3.	Schutzgut Boden	35
2.1.4.	Schutzgut Wasser	37
2.1.5.	Schutzgut Klima / Luft	38
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	39
2.1.7.	Schutzgut Mensch	40
2.1.8.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	41
2.1.9.	Wechselwirkungen	41
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	41
2.2.1.	Schutzgut Arten und Biotope	42
2.2.2.	Schutzgut Boden, Fläche	44
2.2.3.	Schutzgut Wasser	45
2.2.4.	Schutzgut Klima, Luft	46
2.2.5.	Schutzgut Landschaftsbild	47
2.2.6.	Schutzgut Mensch	47
2.2.7.	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	48
2.2.8.	Wechselwirkungen	48
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	48
2.3.1.	Vermeidungs-, Schutz- und Minderungsmaßnahmen	49
2.3.2.	Kompensationsmaßnahmen	50
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	55
3.	Ergänzende Angaben	55
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	55
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	60
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	60

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Windmühlenberg II im Ortsteil Nordsteimke verfolgt das Ziel, die Voraussetzungen für die Anlage einer Wohnsiedlung zu schaffen, um dem Wohnflächenbedarf der Stadt Wolfsburg für den Einfamilienhausbau Rechnung zu tragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Der Wohnflächenbedarf in Wolfsburg erstreckt sich auf verschiedene Wohnformen und Baudichten in Abhängigkeit von den jeweiligen Wohnbedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten. Das vorliegende Wohngebiet soll dem Bedarf an größeren Einfamilienhäusern auf größeren Baugrundstücken dienen. Vorgesehen ist die Errichtung von sechs Wohngebäuden auf ca. 2.000 bis 3.250 m² großen Grundstücken, die neben den Baugebietsflächen auch private Grünflächen umfassen.

Die Fläche ist derzeit im Flächennutzungsplan 2020 plus der Stadt Wolfsburg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die 3.Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich in Aufstellung befindet, beinhaltet die Änderung der Darstellung in Wohnbaufläche und Grünfläche. Der Bebauungsplan wird aus dem parallel geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet befindet sich in landschaftlich reizvoller Lage am Windmühlenberg. Es grenzt westlich an die Ortslage Nordsteimke an und wird durch einen ausgebauten, befestigten Weg gequert, der zum Trinkwasserhochbehälter auf dem Windmühlenberg westlich des Plangebietes führt.

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Planung eines reinen Wohngebietes für insgesamt 6 Einfamilienhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,2, einem Vollgeschoss als Einzelhäuser mit einer maximalen Höhe von 8 Meter, bei räumlich eingeschränkter Zulässigkeit von Carports und Garagen
2. Festsetzung von Straßenverkehrsflächen zur bedarfsgerechten Erschließung des Plangebietes mit Anschlüssen an die Straße Am Windmühlenberg und Abschluss durch einen Wendehammer
3. bestandsorientierte Festsetzung von Grünflächen auf naturräumlich hochwertigen Flächen mit Bindungen für die Erhaltung des Gehölzbestandes und der Grünlandbiotope sowie Ausschluss der Nutzung für bauliche Anlagen oder Lagerflächen
4. Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes zur Entwicklung von Feldgehölzen auf Gras- und Wildstaudenfluren, Ausschluss von Stein- oder Schottergärten
5. Feststellung, dass mit Heizöl oder festen Brennstoffen betriebene Feuerstätten unzulässig sind, mit Ausnahme von Kaminen, die nicht der Heizung des Gebäudes dienen
6. Festsetzung zur Anpflanzung von mindestens zwei mittel- bis großkronigen Gehölzen je Baugrundstück
7. Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzhecken an den Außenrändern des Gebietes
8. Erlass einer örtlichen Bauvorschrift

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	30.053 m ²
reine Wohngebiete	12.319 m ²
- zulässige Grundfläche	3.338 m ²
- zulässige Geschossfläche in den Vollgeschossen	3.338 m ²
- Anzahl der Baugrundstücke	6 Stück
- Anpflanzflächen in den allgemeinen Wohngebieten	1.173 m ²
Straßenverkehrsfläche	
- Erschließungsstraße privat	3.488 m ²
private Grünflächen	12.449 m ²
- Zweckbestimmung: Schutzgrün mit Erhaltungsgebot	8.076 m ²
- Zweckbestimmung: Garten unter Berücksichtigung der Erhaltung der vorhandenen Biotoptypen in den mit Erhaltungsgebot umgrenzten Flächen	4.373 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.797 m ²
Größe der externen Kompensationsfläche	22.615 m ²

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

1.4.1. Gesetzliche Grundlagen

- Schutzgut Mensch
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL);
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten
Art der Berücksichtigung:
Untersuchung und Bewertung der Beeinträchtigungen der Wohnruhe durch Verkehrs- oder Anlagengeräusche aus der Umgebung
Da keine wesentliche Beeinträchtigung erkennbar ist, ist eine vertiefende Untersuchung durch ein schalltechnisches Gutachten nicht erforderlich.
- Schutzgut Artenschutz und Biotop
Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundes-Naturschutzgesetz (NAGBNatSchG);
Ziel des Umweltschutzes:
Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Vermin- derung von Eingriffen in das Schutzgut

Art der Berücksichtigung:

Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut, artenschutzrechtliche Bestandserfassung und Bewertung der ökologischen Ist-Situation zum geplanten Baugebiet Windmühlenberg II durch den landschaftsplanerischen Fachbeitrag mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung, Erhalt schützenswerter Biotoptypen durch Erhaltungsbindungen und die Festsetzung von Flächen für Anpflanzungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft zur Ergänzung des Bestandes durch Gehölzstreifen, Festsetzung einer planexternen Kompensationsmaßnahme zur Kompensation verbleibender Eingriffe in den Naturhaushalt

- Schutzgut Boden /Fläche

Bundes- Naturschutzgesetz (BNatSchG), Bundes- Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundes-Naturschutzgesetz (NAGBNatSchG);

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen." (§ 1a Abs.2 BauGB)

Erhaltung bzw. standortnahe Wiederverwendung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag soweit dies mit der zukünftigen Nutzung vereinbar ist

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB, Kompensation der Eingriffe in die Bodenfunktion durch Aufwertung von Böden auf den Kompensationsflächen

- Schutzgut Wasser

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut, Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht erkennbar betroffen, Förderung der Versickerung von Niederschlagswässern durch Rückhaltungen und Versickerungsanlagen

- Schutzgut Luft / Klima

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundes-Immissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet, Festsetzung von Maßnahmen zur Minderung von Schadstoffemissionen durch Heizanlagen

- Schutzgut Landschaftsbild
Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundes-Naturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes, Festsetzung von Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Archäologische Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet befindet sich im Oberzentrum Wolfsburg im Ortsteil Nordsteimke (2.744 Einwohner). Ziel des Bebauungsplanes ist die Befriedigung des Wohnbedarfes in Wolfsburg. Das Vorhaben entspricht dem Ziel einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen in Wolfsburg.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RRÖP 2008) ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Das Regionale Raumordnungsprogramm führt hierzu aus: "Gebiete und Landschaftsbestandteile, die aufgrund ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder als Pufferzonen und Vernetzungsbereiche eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Erholung haben, sind in der Zeichnerischen Darstellung als "Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft" festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Dem mit dem Vorbehalt Natur und Landschaft verbundenen Belangen ist bei der Abwägung mit den konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen."

Die Flächen des Plangebietes sind Bestandteil der Pufferflächen zwischen der bebauten Ortslage Nordsteimke, den südlich angrenzenden Vorranggebieten für Natur und Landschaft und der westlich des Windmühlenberges befindlichen Niederung des Hasselbachtals. Die hierfür im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 festgelegten Vorbehaltsgebiete umfassen großflächig den gesamten Windmühlenberg. Sie wurden differenziert nach Vorranggebieten für Freiraumfunktionen und den sonstigen Vorsorgegebieten um Nordsteimke, zu dem auch das Plangebiet gehört.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet eine lockere Bebauung auf großen Grundstücken mit einem insgesamt geringen Versiegelungsgrad. Die Pufferfunktion des Gebietes zu dem südlich angrenzenden Vorranggebiet für Natur und Landschaft soll durch die Anordnung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes gewährleistet werden. Der Pufferbereich wird durch die Anordnung der Wohngrundstücke größtmäßig verringert. Dies soll durch eine deutliche Erhöhung der Pufferfunktion der verbleibenden Flächen kompensiert werden. Durch eine geringe GRZ von 0,2 werden die baulich nutzbaren Flächen begrenzt. Durch Erhaltungs- und Pflanzgebote nach Norden am Abhang des Windmühlenberges wird die Einordnung in das Landschaftsbild gewährleistet. Insgesamt ist festzustellen, dass dem Grundsatz der Raumordnung das entsprechende Gewicht beigemessen wird. Gleichwohl ist mit der Siedlungstätigkeit eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes verbunden.

Schutzgebiete

(Quelle: landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung einschließlich Angaben zum besonderen Artenschutz für das Bauungsplangebiet "Windmühlenberg II" in Wolfsburg Stadtteil Nordsteimke, Büro für Landschaftsökologie Dipl. LÖK Carsten Schulze, Haarbürg 2, 32351 Stemmweide / Drohne, November 2020 - kursiv)

Eine Sichtung des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung (NLWKN) hat ergeben, dass von der Planung keine Schutzgebiete und -objekte unmittelbar betroffen sind. Lediglich wird ein Gebiet südlich des Wasserwerkes als für die Fauna (hier Nachtfalter) wertvoller Bereich aufgeführt (Status: offen / Stand aus 2008). Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorhandenen Strukturen und Funktionen auf keine besondere biologische Vielfalt hinweisen. Es handelt sich um einen Bereich mit Grundfunktionen bezüglich des Erhalts der Biodiversität.

Nach Abstimmung der BIODATA GBR im Jahr 2017 mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wolfsburg soll das Feldgehölz im Komplex mit den angrenzenden Grünlandflächen und Feldhecken dem gesetzlichen Schutz gemäß § 22 Abs.4 Satz 1 Nr.2 NAGBNatSchG als "sonstige naturnahe Fläche" (Abgrenzung siehe landschaftsplanerischer Fachbeitrag) unterliegen.

Zu geschützten Landschaftsbestandteile (nach § 29 BNatSchG) können Flächen zählen, die im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs gelegen sind und deren Standorteigenschaften bisher wenig verändert wurden (sonstige naturnahe Flächen). Sonstige naturnahe Flächen sind demnach Biotope, deren Standorteigenschaften bisher wenig verändert wurden. Sie können ungenutzt sein oder extensiv genutzt werden. Hierunter fallen folgende Biotoptypen:

- extensiv genutztes Dauergrünland mäßig trockener bis feuchter Standorte
Dabei handelt es sich vor allem um das sogenannte "mesophile Grünland". Das sind zum Beispiel mehr oder weniger artenreiche Wiesen und Weiden mittlerer Standortverhältnisse, sonstiges Feuchtgrünland oder auch artenarmes Extensivgrünland auf Standorten, die nicht oder nur wenig gedüngt werden. Im Südosten des Plangebietes finden sich dieses mesophile Grünland (GMS), wurde jedoch in der o.g. Darstellung nicht erfasst.*
- Gehölzbestände wie Gebüsche, Feldgehölze, Streuobstwiesen und Hecken mit naturnaher Artenzusammensetzung im Offenland
Im Plangebiet befindet sich ein naturnahes Feldgehölz (HN) und Strauchhecken (HFS) nördlich der Wasserwerkszufahrt. Diese sind zwar von der Aufstellung des Bauungsplanes betroffen, werden aber nicht überplant.*

Die Eintragung einer derartigen Fläche nach Satz 1 in das Verzeichnis nach § 14 Abs.9 wird den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der Grundstücke, auf denen sich diese Fläche befindet, schriftlich und unter Hinweis auf das Verbot nach Satz 2 bekannt gegeben, Absatz 3 Satz 8 gilt entsprechend. Die Naturschutzbehörde teilt dem Grundeigentümer oder Nutzungsberechtigten auf Verlangen mit, ob sich auf seinem Grundstück eine Fläche nach Satz 1 befindet oder ein bestimmtes Vorhaben des Grundstückseigentümers oder Nutzungsberechtigten nach Satz 2 genehmigungsbedürftig ist.

Da es weder im Flächennutzungsplan der Stadt Wolfsburg (FNP 2020plus) noch in den digitalen Umweltkarten Hinweise auf eine Eintragung der Fläche nach Satz 1 in das Verzeichnis nach § 14 Abs.9 gibt, kann eine Festschreibung nicht nachvollzogen werden und wäre bei Bedarf nachträglich mit der Stadt Wolfsburg abzuklären.

Europäisches Netz – Natura 2000

Die Sichtung des Map-Servers des NLWKN hat ergeben, dass sich das Bauungsplangebiet weder in einem naturschutzrechtlich geschützten Landschaftsteil befindet, noch grenzt ein solcher unmittelbar an. Auch erfasst der räumliche Geltungsbereich des Bauungsplanes keine nach europäischem Naturschutzrecht (FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie) geschützten Gebiete. Der kürzeste Abstand zu einem solchen Landschaftsteil, dem in das Landschaftsschutzgebiet "Rothehofer Forst, Kliewersberg und Detmerode" eingebettet, westlich des Bauungsplangebietes liegenden Schutzgebiet nach der EG-Vogelschutzrichtlinie "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (DE3630-401) beträgt rund 1,3 Kilometer. Zwischen beiden Landschaftsteilen erstrecken sich die Hasselbachniederung und die offene Feldflur.

Im unmittelbaren Wirkungsbereich des Geltungsbereiches sind keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Auswirkungen auf das Europäische Netz Natura 2000 können aufgrund der Abstände zu diesen ausgeschlossen werden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

(Quelle: landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung einschließlich Angaben zum besonderen Artenschutz für das Bauungsplangebiet "Windmühlenberg II" in Wolfsburg Stadtteil Nordsteimke, Büro für Landschaftsökologie Dipl. LÖK Carsten Schulze, Haaburg 2, 32351 Stewede / Drohne, November 2020 - kursiv)

2.1.1. Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich in landschaftlicher Lage am Windmühlenberg. Es grenzt westlich an die Ortslage Nordsteimke an und wird durch einen ausgebauten, befestigten Weg gequert, der zum Trinkwasserhochbehälter westlich des Plangebietes führt. Im weiteren Text wird dieser Weg als Trennung zwischen dem als "südlichen Teil" und "nördlichen Teil" benannten Bereichen angenommen. Die Flurstücke 696, 49/122 und 134/9 der Flur 5, Gemarkung Nordsteimke sind Bestandteil des Weges, der derzeit der Erschließung der Wasserversorgungsanlagen führt. Die Flächen südlich davon werden als Reit- / Fahrplatz genutzt. Die Bereiche nördlich der Zuwegungen stellen sich im östlichen Teil als Grünlandflächen (Teilfläche des Flurstückes 49/94) mit intensiver Pferdebeweidung dar. Weiterhin finden sich am Nordrand Gehölzbereiche sowie im westlichen Teil ein für Freizeitaktivitäten ehemals genutztes Grundstück. Östlich befindet sich die bebaute Ortslage Nordsteimke mit dem Baugebiet Am Spiebusch, angrenzend die Bebauung Am Juraring. Das Plangebiet wird von Nordosten von der Straße Am Windmühlenberg erschlossen, die über die Steimker Straße an die Kreisstraße K 111 anbindet. Das Gelände fällt leicht nach Norden hin ab, ist anthropogen überformt, in einigen Bereichen zugemüllt und wird intensiv genutzt bzw. frequentiert. Die Geländehöhe liegt bei ca. 119 m NN.

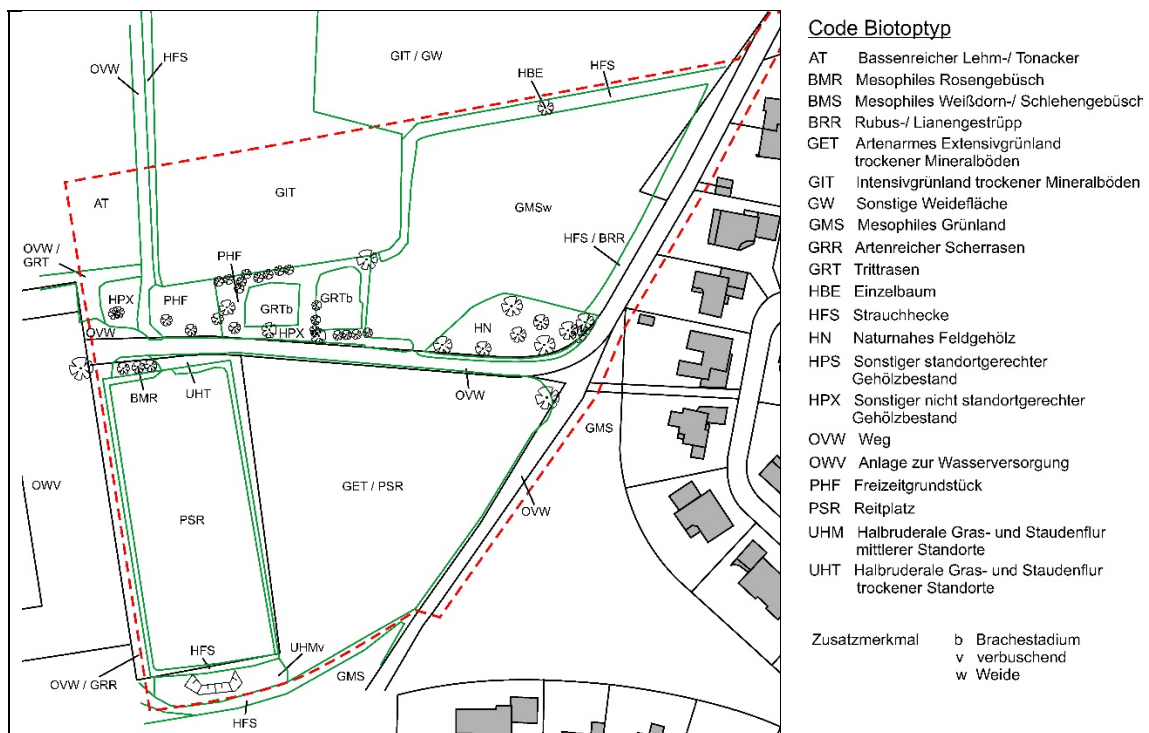
2.1.2. Schutzgut Arten und Biotope

Biotopausstattung- Bestand

Die Biotopausstattung und Landschaftsstruktur im Geltungsbereich des Bauungsplans sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche sind im Juni 2016 durch Geländebegehung durch die Biodata GbR – Braunschweig aufgenommen und 2019 durch das Büro für Landschaftsökologie verifiziert worden. Die Ansprache der Biotoptypen basiert auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2016). Erfasst wurde bis zur Ebene der Untereinheit. Die entsprechende drei Buchstaben-Codierung ist in der nachstehenden Bestandsbeschreibung mit aufgeführt.

Das Plangebiet wird durch einen von West nach Ost verlaufenden asphaltierten Weg (OVW) in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt (siehe oben). Der Weg bildet die Zufahrt zum Gelände eines Wasserhochbehälters (Anlage zur Wasserversorgung (OWV)), das im Westen an den räumlichen Geltungsbereich des Bauungsplanes anschließt. Ein weiterer, geschotterter Weg geht von dieser Zufahrt ab und verläuft weiter in Richtung Süden. Der Planungsbereich stellt sich größtenteils als unversiegelte Fläche dar. Die Wege insgesamt werden – teilweise bis in die Nachtstunden hinein - durch Spaziergänger genutzt, die größtenteils auch die

gesamte Umgebung für den Hundeauslauf nutzen, was durch die "Hinterlassenschaften" an den Wegerändern manifestiert wird. Weiterhin bestehen in den angrenzenden Teilbereichen bereits versiegelte Flächen (Wohngebiet mit Parkplätzen, Gebäude usw.). Nördlich der asphaltierten Wasserwerkszufahrt stockt im Kurvenbereich ein naturnahes Feldgehölz (HN), welches im weiteren Verlauf zunächst durch ein mesophiles Grünland (GMSw) bzw. eine Weidefläche (GW) / Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT) unterbrochen wird. Im weiteren Verlauf befinden sich unmittelbar an den Weg angrenzend nicht standortgerechte Gehölzbestände (HPX), die ein ehemaliges Freizeitgrundstück (PHF) einfassen. Dort befand sich in 2019 noch ein Gebäude, das mittlerweile abgerissen ist. Umliegend daran schließen sich Trittrassenflächen (GRT) an, die aufgrund ausbleibender Schnitte in ein Brachstadium (b) übergehen. Das stark anthropogen geprägte Freizeitgrundstück ist teilweise eingezäunt und dient anscheinend auch der illegalen Müllabladung. Die Parzellen werden nicht mehr regelmäßig genutzt. Im zentralen Bereich hat sich eine Grünlandvegetation entwickelt mit Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) als dominierende Art. Teile des Geländes weisen auf starke Verdichtung des Bodens hin.



(Quelle: landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung einschließlich Angaben zum besonderen Artenschutz für das Bebauungsplangebiet "Windmühlenberg II" in Wolfsburg Stadtteil Nordsteimke, Büro für Landschaftsökologie Dipl. LÖK Carsten Schulze, Haarburg 2, 32351 Stewede / Drohne, November 2020)

An den Rändern finden sich unterschiedliche Gehölzpflanzungen. Überwiegend handelt es sich um einen "sonstigen nicht standortgerechten Gehölzbestand" (HPX) aus vorwiegend, tlw. abgängiger Fichte (*Picea abies*), Blauer Stechfichte (*Picea pungens glauca*) und Lebensbaum (*Thuja spec.*). Tlw. stockt noch Gewöhnlicher Flieder (*Syringia vulgaris*) in einem lückigen Ziergebüsch mit Gewöhnlichem Liguster (*Ligustrum vulgare*) und die Hunds-Rose (*Rosa canina*) auf dem Grundstück. Westlich von diesem Freizeitgrundstück, getrennt durch einen Weg (OVV), befindet sich ein nicht standortgerechter Gehölzbestand (HPX). Daran schließt sich ein mit einer den Trittrassen (GRT) ähnlichen Pflanzengemeinschaft bewachsener weiterer Weg (OVV) an. Den weitaus größten Teil des nördlichen Abschnittes nimmt die genannte Parzelle mit Grünland (GIT) ein, die intensiv als Pferdeweide (GMSw / GW) genutzt wird.

Der durch BIODATA in 2017 erbrachte Nachweise der Hohen Schlüsselblume (*Primula elatior*) konnte im Frühjahr 2019 - wahrscheinlich durch den Pflegezustand und die trockenen Vegetationsperioden zuvor bedingt - nicht bestätigt werden.

Die Pflanzengemeinschaft zeigt sich nur mäßig artenreich; es dominieren wenige Grasarten des

Wirtschaftsgrünlandes. Eingestreut finden sich Kräuter mit breiter Standortamplitude, von denen nicht wenige ihre Hauptverbreitung in ruderal geprägten Fluren haben. Die Ursache hierfür könnte in der Vornutzung als Entnahmestelle für Kalkgestein und Verfüllung mit standortfremden Material liegen, da Kennarten standortspezifischer Grünlandausprägungen fehlen.

Die Fläche wird als sonstiges mesophiles Grünland (GMS) eingestuft. Die fragliche Fläche war zum Zeitpunkt der Geländebegehung 2018 durch Prof.Dr.Th. Kaiser (s.a. ARBEITSGRUPPE LAND & WASSER – alw 2018) in Folge der lang anhaltenden Dürreperiode und einer intensiven Beweidung mit Pferden extrem kurzrasig und weitgehend vertrocknet, so dass nur ein Bruchteil der vermutlich auf der Fläche wachsenden Pflanzenarten aufgenommen werden konnte. Trotzdem wurden an typischen Arten des mesophilen Grünlandes große Bestände der Gemeinen Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) festgestellt. Vereinzelt traten auch Wilde Möhre (*Daucus carota*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*) und Gewöhnlicher Rot-Schwengel (*Festuca rubra*) auf. Als Beweidungszeiger wurden Weißklee (*Trifolium repens*), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*) und Ampfer (*Rumex x pratensis*), unspezifische Grünlandarten (*Taraxacum officinale*, *Arrhenatherum elatius*, *Potentilla reptans*, *Leontodon autumnalis*, *Cichorium intybus* und *Senecio jacobaea*) kartiert. An Störzeigern wurden Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) und Brennessel (*Urtica dioica*) festgestellt. Die ARBEITSGRUPPE LAND & WASSER kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass es sich hierbei um ein sonstiges mesophiles Weide-Grünland (GMS w) handelt.

In westliche Richtung schließt an die Pferdeweide (bzw. die Hecke) eine weitere recht ausgedehnte Grünlandfläche an, die sich außerhalb des Bebauungsplangebietes fortsetzt. Auch diese dient als Weide für Pferde, besitzt jedoch einen im Vergleich zu vorgenannter Parzelle noch artenärmeren Vegetationsbestand, vorwiegend aus Gräsern. Dementsprechend wird sie zum Biotoptyp Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT) zugeordnet.

Alle Grünlandflächen werden intensiv genutzt und gepflegt, in der Regel sehr oft gemäht. Blühaspekte sind aufgrund der häufigen Mahd nicht möglich. Umgeben ist die Grünlandfläche mit einer geschlossenen Strauchhecke (HFS) aus mäßig alten Sträuchern, vornehmlich Schlehe (*Prunus spinosa*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*). Eingebettet ist als Einzelbaum (HBE) eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) im mittleren Baumholzstadium (Altersklasse 2). Im Süden bildet die Hecke einen Strauchsaum an einem naturnahen Feldgehölz (HN). Der Baumbestand setzt sich aus Süß-Kirsche (*Prunus avium* F.), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) zusammen. Die Hecke weist insgesamt ein mittleres Alter auf. In der artenarmen Krautflora treten ebenfalls vorwiegend Arten der mesophilen bis schwach trockenen Laubwälder auf, neben Busch-Windröschen (*Anemone nemorosa*), Aronstab (*Arum maculatum*) und Wald-Bingelkraut (*Mercurialis perennis*) auch das dem gesetzlichen Schutz unterliegende Leberblümchen (*Hepatica nobilis*). Über größere Teile des Bodens hat sich Efeu (*Hedera helix*) ausgebreitet, der zudem fast alle Bäume – zum Teil bis in die Krone – bewächst. Im äußersten Nord-Westen des Betrachtungsraumes beginnt ein intensiv bewirtschafteter Acker (AT: basenreicher Lehm- / Tonacker).

Südlich der asphaltierten Zuwegung befindet sich ein artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET), welches u.a. als Reitsportanlage genutzt wird. Dominierende Grasart ist der Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) neben Weicher Trespe (*Bromus hordeaceus*), Gemeines Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Ausdauerndem Weidelgras (*Lolium perenne*) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*). Bei den in vergleichsweise geringer Zahl vertretenen Kräutern finden sich besonders solche, die eine gewisse Trittbelastung tolerieren, u.a. Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Breitblättriger Wegerich (*Plantago major*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Gewöhnlicher Löwenzahn (Artengr.) (*Taraxacum officinale* agg.) oder auch Rot-Klee (*Trifolium pratense*). Höherwüchsige Arten wie die Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wilde Möhre (*Daucus carota*) und Magerwiesen-Margerite (*Leucanthemum vulgare*) kommen fast nur an den Außenrändern der Wiese vor und um den hölzernen Hindernisparcours für den Reitsport (Nebencode "Reitplatz" (PSR)) inmitten der Fläche.

Unmittelbar westlich dran angrenzend liegt ein mittels geschnittener Strauchhecke (HFS) eingefasster und mit sand-kiesigen Material befestigter Reitplatz (PSR). Im Norden wird die Abgrenzung dessen durch ein kleines, augenscheinlich spontan aufgekommenes Rosengebüsch (BMR) und halbruderaler Gras- und Staudenfluren trockener Standorte (UHT) ergänzt. Zwischen dem Reitplatz und dem Gelände des Wasserhochbehälters verläuft ein unbefestigter Fußweg

(OVW), dessen Bewuchs zum "artenreicher Scherrasen" (GRR) eingeordnet wird.

Biotopausstattung- Bewertung

Biotoptyp	Code	WSt.	RLN
Basenreicher Lehm- / Tonacker	AT	I	3
Mesophiles Rosengebüsch	BMR	III	3
Mesophiles Weißdorn- / Schlehengebüsch	BMS	III	3
Rubus- / Lianengestrüpp	BRR	III	–
Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden	GET	III	3d
Intensivgrünland trockener Mineralböden	GIT	II	3d
Sonstige Weideflächen	GW	I	3d
Sonstiges mesophiles Grünland	GMS	IV	2
Artenreicher Scherrasen	GRR	II	–
Trittrassen	GRT	I	–
Einzelbaum / Baumgruppe	HBE	#	(3)
Strauchhecke	HFS	III	3
Naturnahes Feldgehölz	HN	III	3
Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	HPS	II	–
Sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand	HPX	I	–
Weg	OVW	I	–
Anlage zur Wasserversorgung	OWV	I	–
Freizeitgrundstück	PHF	I	–
Reit- / Fahrplatz	PSR	I	–
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	III	–d
Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte	UHT	III	3d

WSt. = Wertstufe nach BIERHALS et al. (2004) bzw. NDS. STÄDTETAG (2013): IV = von hoher bis allgemeiner Bedeutung / III = von allgemeiner Bedeutung / II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung / I = von geringer Bedeutung / # = keine allgemeine Wertstufe; Einzelfallbetrachtung

RLN = Gefährdungsstatus (insb. durch Flächenverlust) gemäß Rote Liste für Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2012): 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, – = landesweit nicht gefährdet / (3) = Statusangabe gilt nur für Altbestände, d = entwicklungsbedürftiges Degenerationsstadium

(Quelle: landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung einschließlich Angaben zum besonderen Artenschutz für das Bebauungsplangebiet "Windmühlenberg II" in Wolfsburg Stadtteil Nordsteimke, Büro für Landschaftsökologie Dipl. LÖK Carsten Schulze, Haarbürg 2, 32351 Stemwede / Drohne, November 2020)

Bei der Bewertung der Biotope innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden nur diejenigen betrachtet, die vegetationsgeprägt sind. Bauliche Anlagen, Wege u. ä. bleiben unberücksichtigt, da ihnen als Biotop in aller Regel ein sehr geringer naturschutzfachlicher Wert zukommt. In der tabellarischen Übersicht sind für die zu bewertenden Biotope die jeweilige Wertstufe nach der fünfstufigen Skala (gemäß BIERHALS et al. 2004) sowie der Gefährdungsstatus in Niedersachsen (DRACHENFELS 2012) zusammengestellt. Dabei ist die aktuelle Ausprägung der Biotope im untersuchten Landschaftsteil mit eingeflossen, sofern die Datenquelle bei den Wertstufen mehrere Möglichkeiten (Wertstufenspanne) angibt.

Einige der im Plangebiet vorhandenen Biotope sind durch die anthropogene Überprägung nur noch wenig naturnah und deshalb der geringsten Wertstufe ("von geringer Wertstufe", Wst. I)

zuzuordnen. Dazu gehören unter anderem die Biotoptypen Reitplatz (PSR), das Freizeitgrundstück sowie einige Gehölzbestände und der sonstige nicht standortgerechte Gehölzbestand (HPX). Wegen seiner intensiven Beanspruchung durch Trittbelastung ist die artenarme Ausprägung des Trittrasens (GRT) ebenfalls zu dieser Wertstufe zu zählen. Die artenreichere und weniger genutzte Ausprägung dieses Biotops (GRR) erreicht, wie auch die standortgerechte Variante des sonstigen Gehölzbestandes (HPS), eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II). Ein Teil der im Plangebiet auftretenden Biotoptypen erlangt in seiner derzeitigen Ausprägung die Wertstufe III (von allgemeiner Bedeutung). Dazu gehören die halbruderalen Gras- und Staudenfluren (UHM, UHT), die Gebüsche (BMR, BMS, BRR), das Extensivgrünland (GET) sowie die Strauchhecke (HFS) und das Feldgehölz (HN) an der Weggabelung. Ein Großteil dieser Biotope wird auf der Roten Liste als gefährdet bzw. beeinträchtigt (Kategorie 3) geführt oder als entwicklungsbedürftig eingestuft. Lediglich der Biotyp mesophiles Grünland (GMS) im nordöstlichen Bereich des Vorhabengebietes und in kleinerem Umfang in der Nähe des Freizeitgrundstückes ist als von besonderer bis allgemeiner Bedeutung (Wertstufe IV) hervorzuheben. Nach der Roten Liste gilt diese Grünlandausprägung landesweit als stark gefährdet bzw. stark beeinträchtigt (Kategorie 2). Für Einzelbäume / Baumgruppen gibt die Datenquelle keine allgemeine Wertstufe an; vielmehr ist eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen, die Kriterien wie Baumart, Alter, Vitalität und standörtliche Eignung berücksichtigt. Danach erreicht zum Beispiel die ältere Eiche in der Hecke am Nordrand des Planungsgebietes eine hohe Bedeutung (Wertstufe IV).

Arten und Lebensgemeinschaften - Bestand

Hinsichtlich des Umganges mit den zu kartierenden Arten wird der Blick auf die rechtlich relevanten Arten fokussiert. Dies sind nach § 44 BNatSchG alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie alle Fledermausarten und alle europäischen Vogelarten.

Bei letztgenannten wird der Blick auf die sogenannten planungsrelevanten Vogelarten fokussiert. Diese Festlegung bzw. Eingrenzung erfolgt in Anlehnung an BREUER 2006 und an den "Planungsleitfaden Artenschutz". Unter Berücksichtigung dieser Konvention wird unter Beachtung der durch die Planung betroffenen Lebensräume sowie der räumlichen Lage des Plangebietes (Naturraum, Siedlungsstruktur) und der gutachterlichen Einschätzung abgeprüft, ob entsprechende Tierarten im Geltungsbereich anzutreffen sind. In der Auswertung der Planungshilfen der niedersächsischen Naturschutzverwaltung und der durchzuführenden Kartierungen wurden im Rahmen der vorliegenden Bauungsplanung die Fauna-Potentialabschätzungen vorgenommen.

Es wird angenommen, dass für die europäischen Vogelarten ohne Gefährdungsstatus oder ohne besondere ökologische Anforderungen im Regelfall davon ausgegangen werden kann, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes ("Allerweltsarten") bei Eingriffen nicht mit populationsrelevanten Beeinträchtigungen oder mit relevanten Lebensstättenzerstörungen zu rechnen ist und somit in der Regel nicht gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG verstoßen wird.

Die Ausnahme von diesem Regelausschluss bilden die Vogelarten, die zwar nicht als gefährdet, aber als streng geschützt gelten. Sie werden als streng geschützte Arten immer einer artenschutzrechtlichen Wirkungsprognose unterzogen. Unter Berücksichtigung dieser Konvention wurde unter Beachtung des durch die Planung betroffenen Lebensraums sowie der räumlichen Lage des Plangebietes (Naturraum, Siedlungsstruktur) und der gutachterlichen Einschätzung abgeprüft, ob entsprechende Tierarten im Geltungsbereich anzutreffen sind und wie sich auf diese eine auf Bebauung bezogene Beeinträchtigung darstellen könnte.

Insgesamt wurden 4 Kartierdurchgänge 2016 durch BIODATA und 16 Kartierungen 2019/2020 durch das Büro für Landschaftsökologie durchgeführt.

Avifauna

Im Kartierzeitraum Mai bis Juli 2016 sind im untersuchten Gebiet insgesamt 13 Vogelarten mit dem Status Brutzeitfeststellung oder Brutverdacht registriert worden. Vier weitere Arten haben das Untersuchungsgebiet ausschließlich zur Nahrungssuche angefliegen. Deren Brutplätze sind in den umliegenden Waldgebieten (beim Rotmilan und Mäusebussard) bzw. in der Ortslage von Nordsteimke (bei Rauch- und Mehlschwalbe) zu suchen. Von den Vögeln mit Status Brutverdacht bzw. Brutzeitfeststellung hatten einige ihren Brutplatz außerhalb des Planungsgebietes angelegt,

so u.a. zwei der Brutpaare der Dorngrasmücke und die Goldammer. Das singende Männchen der Nachtigall ist in dem dichten Weißdorn- Schlehengebüsch am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes verhört worden; Stieglitz, Bluthänfling u.a. hatten ihren Reviermittelpunkt in dem älteren Feldgehölz am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes.

Kartiert wurden:

Rotmilan (*Milvus milvus*) – Nahrungsgast (nachfolgend NG), Mäusebussard (*Buteo buteo*) NG, Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) NG, Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) NG, Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*) Brutvogel (BV), Amsel (*Turdus merula*) Brutzeitfeststellung (BZF), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) BV, Dorngrasmücke (*Sylvia communis*) 2x Brutverdacht (BV), Mönchsgasmücke (*Sylvia atricapilla*) BV, Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) BV, Blaumeise (*Parus caeruleus*) BV, Eichelhäher (*Garrulus glandarius*) BV, Rabenkrähe (*Corvus corone*) 2 x BV, Star (*Sturnus vulgaris*) BV, Stieglitz (*Carduelis carduelis*) BV, Bluthänfling (*Carduelis cannabina*) BV, Goldammer (*Emberiza citrinella*) BV.

Sichtungen von Altnestern belegen, dass als weiterer Brutvogel die Rabenkrähe (*Corvus corone*) im Bebauungsplangebiet auftreten kann. Sämtliche als – potenzielle – Brutvögel nachgewiesene Arten zählen zu den Gehölzbrütern, die in halboffenen Landschaftsteilen noch relativ verbreitet vorkommen. Von den nachgewiesenen Arten gelten für den Rotmilan und den Mäusebussard ein strenger Schutz nach der EG-Artenschutzverordnung Nr.338/97 bzw. § 7 Abs.2 Nr.14 BNatSchG, alle übrigen Arten unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 7 Abs.2 Nr.13 BNatSchG. Bäume, die Bruthöhlen aufweisen kommen im Vorhabengebiet nicht vor.

Kartiert wurden:

Rotmilan (*Milvus milvus*) – Nahrungsgast (nachfolgend NG), Mäusebussard (*Buteo buteo*) NG, Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) NG, Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) NG, Star (*Sturnus vulgaris*) NG, Ringeltaube (*Columba palumbus*) NG, Elster (*Pica pica*) NG, Feldsperling (*Passer montanus*) NG, Eichelhäher (*Garrulus glandarius*) NG, Dorngrasmücke (*Sylvia communis*) Brutnachweis (BN) und Brutverdacht (BV), Goldammer (*Emberiza citrinella*) BV, Bluthänfling (*Carduelis cannabina*) BV, Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*) BV, Stieglitz (*Carduelis carduelis*) BV, Blaumeise (*Parus caeruleus*) BV, Amsel (*Turdus merula*) Brutzeitfeststellung (BZF), Mönchsgasmücke (*Sylvia atricapilla*) BV, Rabenkrähe (*Corvus corone*) BV, Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) BV, Kohlmeise (*Parus major*) BZF

Die Ergebnisse aus 2016 konnten im Kartierzeitraum Februar 2019 bis Februar 2020 größtenteils bestätigt werden. Lediglich die Klappergrasmücke konnte nicht mehr nachgewiesen werden. Hervorzuheben sind der Brutverdacht von Nachtigall und Bluthänfling im naturnahen Feldgehölz nördlich des Kurvenbereiches der Zufahrt zum Wasserwerk. Eine genaue Verortung der Neststandorte war aufgrund der dichten Vegetation nicht möglich, wird aber aufgrund der Rufe eines singenden Männchens eher an der nördliche Saumgrenze vermutet. Aufgrund der Biotopstruktur wurde zunächst aus gutachterlicher Sicht eine höhere Präsenz an Singvögeln (*Passerida*) vermutet. Dies konnte aber nicht bestätigt werden. Sowohl die Ringeltaube als auch die Elster nutzen die Überhälter der Strauch-Baumhecke als Warte. Es wurden lediglich geringe Brut- / Nistaktivitäten in den untersuchten Gehölzen bzw. Bäumen festgestellt.

Die vorhandenen Strukturen weisen keine eindeutigen Höhlungen auf, die von Vögeln (oder Fledermäusen als Quartier) genutzt werden könnten. In den meisten Fällen waren die durch Astausbrüche entstandenen Verwundungen zu klein, feucht oder pilzbefallen. Ansonsten wurden auch keine anderen Arten bzw. Hinweise auf deren Vorkommen, insbesondere geschützter / streng geschützter Arten vorgefunden. Weder im Kronenbereich noch im Bereich des Stammes der älteren Bäume wurden ansonsten Nester oder Höhlen von (möglicherweise vorkommenden) Vogelarten gesichtet.

Fledermäuse

Nach Auswertung der Horchboxdaten und Transektbegehungen sowie der gutachterlichen Orts- und Artenkenntnisse ist davon auszugehen, dass baum- bzw. gebäudequartiersnutzende Fledermausarten das Plangebiet lediglich durchstreifen oder als Jagdgebiet nutzen könnten. Dabei orientieren sich die meisten Arten entlang der Straße und Heckenstrukturen. Durch die Beleuchtung (im Nahbereich der Siedlung) wurden hier die dadurch angelockten Insekten bejagt.

Folgende Fledermausarten wurden überwiegend bei Nahrungssuche erfasst:

- *Großer Abendsegler (Nyctalus noctula)*
- *Breitflügel-Fledermaus (Eptesicus serotinus)*
- *Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)*
- *Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii)*

Sondierungen und Detailbetrachtungen unter Einsatz einer digitalen Endoskopkamera ergaben keine Quartiere bzw. Höhlungen, die insbesondere für ein Fledermausquartier bzw. als Ruhestätten potentiell geeignet sind. Es wurden keine anderen direkten Hinweise (Kot, Urin oder Haare) gefunden, die auf das Vorkommen von Fledermausarten insgesamt hätten schließen können. Balzareale oder Paarungsflüge konnten nicht detektiert werden.

Amphibien

Im Baugebiet sind keine Laichgewässer vorhanden, es besteht keine Funktionsbeziehung bzw. Bedeutung als Amphibienlebensraum. Wanderkorridore oder evtl. Vorkommen außerhalb des Vorhabengebietes sind nicht vorhanden. Im Bereich der angrenzenden Straßen und Wege wurden während der Amphibienwanderungszeiten auch keine überfahrenen Individuen festgestellt.

Der Vorhabenstandort wird ganzjährig stark anthropogen genutzt bzw. durch Menschen frequentiert (hier sei als Beispiel die Nutzung der Fläche als Reit- und Fahrplatz erwähnt) und scheint insgesamt durch die trockene Lage und das mangelnde Nahrungsangebot für Amphibien ungeeignet zu sein.

Reptilien

Ein Vorkommen von Reptilien ist sehr unwahrscheinlich. Das Potential als Reptilienlebensraum wird als vernachlässigbar eingestuft. Bei den Kartierungen konnten keine Reptilien nachgewiesen werden.

andere bedeutsamen Arten:

Auf dem Grünland im Südteil des Bebauungsplangebietes wurde durch BIODATA GBR 2017 in geringer Individuenhäufigkeit (2 – 5 Individuen) der Gemeine Hauhechelbläuling (Polyommatus icarus) aus der Gruppe der Tagfalter gesichtet worden. Die Art unterliegt dem gesetzlichen Artenschutz.

Arten und Lebensgemeinschaften – Bewertung

artenschutzrelevante Farn- und Blütenpflanzen

Die überwiegende Mehrzahl der im Planungsgebiet nachgewiesenen Arten ist in Niedersachsen noch häufig und besitzt eine weite Verbreitung. Mit dem Leberblümchen und der Hohen Schlüsselblume kommen zwei dem gesetzlichen Artenschutz unterliegende Blütenpflanzen vor. Die Bestände sollten nach Möglichkeit in den südlichen Bereich des Windmühlenberges umgesiedelt werden. Funddaten zu landesweit gefährdeten Sippen liegen nicht vor. Somit erlangt der untersuchte Landschaftsausschnitt bezüglich des Pflanzenartenschutzes eine durchschnittliche Bedeutung.

artenschutzrelevante Tierarten

Trotz seiner eher geringen Ausdehnung weist das Untersuchungsgebiet eine durchschnittlich ausgeprägte Brutvogelgemeinschaft der Siedlungen und des Halboffenlandes auf, wenngleich mit geringen Brutpaarzahlen. Vertreten ist die Nachtigall, als eine Art, die in Niedersachsen als gefährdet (RLN 3) gilt. Der Bluthänfling ist (als Brutvogelarten) in der landesweiten Vorwarnliste (V) verzeichnet. Mit dem Rotmilan kommt im näheren Umfeld des Plangebietes auch eine regional und landesweit stark gefährdete Art (RLN 2) als Nahrungsgast vor. Der Planbereich stellt aufgrund seiner Kuppenlage und Thermik ein Orientierungspunkt für einige Vogelarten dar. Weiterhin besteht ein Teil der Funktion des kartierten Bereiches als Nahrungshabitat für die in der näheren Umgebung brütenden Vögel, wie zum Beispiel Mehl- und Rauchschwalbe. Auf den nördlichen Weideflächen findet sich u.a.a. Nahrungsangebote an Insekten. Der vorhandene Komplex aus Grünland, Ruderalfluren, Hecken und Baumbeständen stellt in seiner kleinräumig engen Verzahnung einen weiteren Lebensraum dar und ist von entsprechender Wertigkeit. Insgesamt kommt dem Untersuchungsgebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung als Brutvogellebensraum zu. Es konnten im gesamten Untersuchungsraum 20 Vogelarten beobachtet werden. Für die planungsrelevanten Vogelarten kann eine Beeinträchtigung aufgrund des Nachweisstatus (Revierinhaber innerhalb des Plangebietes) in Verbindung mit den Projektwirkungen bzw. der im Entwurf vorliegenden Bebauung nicht ausgeschlossen werden. Die Umsetzung des Planungsvorhabens kann Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auslösen, wenn beispielsweise Brutstätten (Nester) während der Brutzeit zerstört werden. Außerdem wurden Arten beim Überflug über das Plangebiet (insbesondere Rotmilan), bei der Nahrungssuche (Mäusebussard) oder bei Nahrungsflügen (Rauchschwalbe, Star) gesichtet. Auch wurden weitverbreitete Arten mit breiter Toleranz gegenüber Störungen sowie breiter Anspruchsamplitude der besetzten Habitate (Ringeltaube) ohne Revierverhalten (Gastvogel) festgestellt. Diese Arten werden in der weiteren artbezogenen Analyse nicht eingehender betrachtet.

2.1.3. Schutzgut Boden

Bestand

Das zu untersuchende Gelände ist auf der geologischen Karte 3530 Wolfsburg gelegen. Das geologische Umfeld des Standortes wird vorrangig durch die nördlichen Ausläufer des halokinetisch geprägten niedersächsischen Tektogens bestimmt, das hier im Bereich des Nordwest-Südost verlaufenden Allertalgrabens in die norddeutsche Tiefebene übergeht. Regionalgeologisch befindet sich die Untersuchungsfläche südlich des mit pleistozänen Sedimenten der Saale- und Weichseleiszeit gefüllten Allertalgrabens. Den Untergrund der pleistozänen Abfolge stellen im Untersuchungsgebiet Gesteine des oberen Jura dar. Es finden sich Wechselagerungen aus Kalkstein und Mergelstein. Diese treten im Untersuchungsgebiet lokal oberflächennah zu Tage (IUP 2016).

Laut NIBIS®-KARTENSERVEN des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) zählt der südliche Bereich zur Bodenlandschaft der Karbonatsteingebiete mit Vorkommen von mittlerer Pseudogley-Braunerden. Weiter nördlich zum Tonsteingebiet mit mittlerem Pseudogley. Es herrschen Rendzinen aus Mergel- und Kalksteinen, verbreitet vergesellschaftet mit Pseudogley-Braunerden aus schluffigen, periglazialen Decken über Geschiebelehmen und Mergelsteinen; in tieferen Bereichen Gley-Rendzinen aus Mergelsteinen vor.

Die Bodenzahl / Grünrundlandzahl ist mit 36 Punkten für den westlichen Bereich des nördlichen und 46 Punkten für den südlichen Teil angegeben, woraus sich insgesamt ein geringes ackerbauliches Ertragspotential ableiten lässt. Für den Hauptbereich (westlich) des nördlichen Plangebietes liegen keine Daten vor.

Bei den Ackerflächen auf der Nordseite des Windmühlenberges besteht eine hohe potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser. Diese geht bei den Grünlandflächen in Kuppenlage auf eine geringe Stufe zurück. Hinsichtlich Erosion durch Wind besteht kein oder ein nur sehr geringes Gefährdungspotential. Infolge der seit über 100 Jahren bestehenden Ackernutzung (Preußische Landesaufnahme; Erscheinungsjahr: 1877–1912) und der langjährigen intensiven Bewirtschaftungsweise ist bei Ackerflächen insbesondere aufgrund der wiederholten mechanischen Störung des Bodengefüges und des Eintrags diverser Chemikalien, die das Bodenleben beeinträchtigen, von einer gewissen Degradierung des Bodens auszugehen. Erhebliche Bodenbelastungen sind für den betrachteten Bereich nicht bekannt.

Für das Naturgut Boden weisen diese Bodentypen keine besonderen Wertigkeiten auf. Es handelt sich um einen durchschnittlich bedeutsamen Boden, was auch die Karte "Suchräume für schutzwürdige Böden" bestätigt. Zu den besonders schutzwürdigen Böden zählen Böden, deren natürliche Funktionen sowie deren Archivfunktion im Wesentlichen erhalten sind. Beeinträchtigungen dieser Funktionen sollen nach Bodenschutzrecht vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Seltene Böden haben im Verhältnis zu einer räumlich definierten Gesamtheit nur eine geringe flächenhafte Verbreitung oder stellen Besonderheiten dar. Als selten gelten vor allem Böden, die infolge ungewöhnlicher Kombinationen der Standortbedingungen (Ausgangsgestein, Klima, Relief) seltene Eigenschaften oder Ausprägungen aufweisen. Ca. 140 Meter nördlich des Plangebietes finden sich seltene Böden und ca. 100 Meter in südlicher Richtung Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung. Beide Bereiche werden von der Planung nicht tangiert. Eine potentielle negative Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden und eine Kompensation hierfür ist nicht erforderlich.

Altlasten

Im nördlichen Teil des geplanten Baugebietes befindet sich eine bei der Stadt Wolfsburg unter der Bezeichnung E 10 geführte Altablagerung (LBEG-Standortnummer 1030004054). Für diese Altablagerung wurde eine orientierende Altlastenerkundung in Anlehnung an die Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt (IUP 2016). Laut Baugrunderkundung (Bericht 46009 – IUP 2016) findet sich im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes (Altablagerung) eine anthropogene Auffüllung aus Schluffen, Sanden und Kiesen. Die Mächtigkeit der Auffüllung variiert zwischen 0,2 Meter bis maximal 4,5 Meter. Die geringsten Mächtigkeiten finden sich in den Randbereichen der Altablagerung. Mit der Sondierung KRB 17 wurde der tiefste Bereich der Altablagerung erbohrt. Die ungefähre Abgrenzung der Altlastenfläche wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die oberflächlich auflagernden Sande sind kiesig und schwach schluffig ausgebildet. Die darunter anstehenden Schluffe sind stark sandig bis kiesig ausgeprägt, die erbohrten Kiese weisen schluffige und sandige Beimengungen auf. In der anthropogenen Auffüllung finden sich weiterhin Beimengungen von Bauschutt- und Ziegelresten, Asche, Schlacke, Metall, Kunststoff und Glas sowie lokal Kohlestückchen (IUP 2016).

Bewertung

Als wesentliche Bewertungskriterien zum Schutzgut Boden zählen u.a.:

- die Archivfunktion (natur- bzw. kulturgeschichtliche Bedeutung, Seltenheit)
- Naturnähe (fehlende bzw. sehr geringe anthropogene Überformung)
- besondere Standorteigenschaften (Extremstandorte)
- die Lebensraumfunktion für Pflanzen
- eine natürliche Bodenfruchtbarkeit

Während die im Bebauungsplangebiet anstehende Pararendzina landesweit nicht als seltener Bodentyp angesehen wird, ist sie auf regionaler Ebene (Stadtgebiet Wolfsburg) wenig verbreitet. Mehr als die Hälfte der entsprechenden Flächen ist zudem überbaut, so dass von einer Zerstörung des Bodentyps in diesen Bereichen auszugehen ist. Auch im Planungsgebiet steht die Pararendzina an der früheren Entnahmestelle für Kalkstein nicht mehr an, weiterhin ist der

Bodentyp durch Abtrag / Versiegelung im Bereich des Reitplatzes sowie der befestigten Wege beseitigt.

Aufgrund der regionalen Seltenheit des Bodentyps kommt den Bereichen im Planungsgebiet mit weitgehend unverändertem Boden eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zu. Eine besondere Schutzwürdigkeit besteht aus landesweiter Sicht nicht. Im Bereich der ehemaligen Entnahmestelle für Kalkstein ist Fremdboden aufgebracht. Beim Reitplatz am Westrand des Bebauungsplangebietes ist durch Abtrag / Versiegelung eine weitgehende Zerstörung des Bodentyps erfolgt. Beide Flächen erlangen hinsichtlich des Bodenschutzes eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) (Biodata GbR 2017).

2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer - Bestand und Bewertung

Gewässer werden durch das Bauvorhaben nicht überplant bzw. beeinträchtigt. Es kommen im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Bereichen natürlicherweise keine Oberflächengewässer (Quellen, Bäche, Tümpel etc.) vor. Der Hasselbach als nächstgelegenes natürliches Oberflächengewässer verläuft in einer kürzesten Entfernung von rund 850 Meter westlich des Planungsgebietes. Ein rund 250 Meter vom Planungsgebiet entfernt liegender Quellbereich ist durch Umgestaltung bereits zerstört, der ableitende Bach führt nur noch nach Starkregenereignissen in nennenswerter Menge Wasser. Eine besondere Bedeutung für den Wasserhaushalt kommt diesen Landschaftselementen nicht (mehr) zu.

Grund- und Schichtenwasser - Bestand

Grundwasser ist ein Rohstoff, der sich regenerieren und erneuern kann. Hauptlieferant für den Grundwasservorrat ist versickerndes Niederschlagswasser. Es sorgt dafür, dass die Grundwasservorkommen der Speichergesteine im Untergrund aufgefüllt werden. Besonders hoch ist die Grundwasserneubildung im Winter, da zu dieser Zeit ein großer Teil der Niederschläge im Boden versickert. In den wärmeren Jahreszeiten verdunstet dagegen ein großer Teil des Niederschlags bereits an der Oberfläche oder wird von Pflanzen aufgenommen. Die Grundwasserneubildung ist nicht überall gleich. Sie hängt unter anderem ab von der Niederschlagsmenge und -verteilung, der Durchlässigkeit des Bodens, dem Bewuchs und dem Relief der Bodenoberfläche sowie dem Grundwasserflurabstand. Da sich diese Parameter in Niedersachsen zum Teil auf kleinstem Raum deutlich unterscheiden, unterliegt auch die Grundwasserneubildungsrate großen lateralen Schwankungen. Zur Erkundung des konkreten Schichtenaufbaus im Baufeld wurden im Zeitraum zwischen dem 15. und 17.03.2016 von der Fa. Baugrund Salzgitter GmbH 24 Kleinrammbohrungen (KRB) abgeteuft. Die Sondierungen sollten ursprünglich alle bis in eine Tiefe von 7,0 Meter unter Geländeoberkante (u. GOK) geführt werden. Aufgrund der angetroffenen Kalksteinhorizonte konnten keine Sondierungen bis zur geplanten Endtiefe abgeteuft werden (IUP 2016). Zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung wurde Grundwasser in keiner der Sondierungen angetroffen. Lediglich in zwei Sondierungen (KRB 4, KRB 18) wurde im Bereich zwischen 2,7 Meter und 3,2 Meter u. GOK ein Wasserstand eingemessen. Dabei handelt es sich jedoch nicht um Grundwasser, sondern um Schichten- bzw. Sickerwasser. Ein zusammenhängender Grundwasserkörper wurde nicht erbohrt. In feuchten Witterungsperioden und nach lang anhaltenden Niederschlagsereignissen können sich Schicht- und Stauwasserhorizonte auf dem Kalkstein ausbilden (IUP 2016).

Von der Planung sind keine Wasserschutzgebiete betroffen. Die im unmittelbare Nahbereich befindlichen städtischen Versorgungssysteme für Trinkwasser, sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Grund- und Schichtenwasser - Bewertung

Das Schutzgut Wasser ist im Bereich des Planungsgebietes nicht frei von Vorbelastungen. Das Grundwassersystem ist durch gezielte Ableitung und Bodenversiegelung infolge Überbauung etc. nachhaltig verändert.

Insgesamt erlangt das Planungsgebiet bezüglich des Schutzgutes Wasser eine allgemeine Bedeutung. Aufgrund der niedrigen Grundwasserneubildungsrate und der in Bezug auf den Grundwasserkörper geringen Ausdehnung des Planungsgebietes ist dieses trotz des hohen Schutzpotenzials der Grundwasserüberdeckung hinsichtlich der Grundwasserneubildung von nachrangiger Bedeutung.

2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Bestand und Bewertung

Laut Landschaftsrahmenplan (LRP) der Stadt Wolfsburg bzw. Klimareport Niedersachsen liegt das Plangebiet im Nordwestdeutschen Tiefland und klimatisch in einer maritim-subkontinentalen Flachlandregion mit relativ kühlen Sommern und warmen Wintern. Das Klima ist feuchtgemäßigt. Die Jahresniederschläge liegen bei rund 600 mm und die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei 9 °C. Es herrschen vorwiegend Westwindlagen vor. Im Allgemeinen dienen Offenlandflächen der Kaltluftbildung, die dann eine besondere Bedeutung aufweisen, wenn die Kaltluft in thermisch belasteten Bereichen (große Siedlungsflächen mit hoher Versiegelung) temperaturausgleichend wirken kann.

Gehölzstrukturen im Plangebiet dienen der Frischluftproduktion und wirken lufthygienisch ausgleichend, was ebenfalls in thermisch belasteten Gebieten von Bedeutung sein kann. Die im Nordwesten befindliche unversiegelte Ackerfläche und angrenzenden Gehölzbestände weisen eine hohe Bedeutung für das Kleinklima sowie eine Bedeutung zur Frischluftproduktion auf. Grünflächen können grundsätzlich der Kaltluftproduktion dienen. Die Beeinträchtigung von bedeutsamen Flächen der Kalt- oder Frischluftentstehung durch Versiegelung, sonstige Überplanung oder Schadstoffeintrag sowie die Beeinträchtigung von klimatisch oder lufthygienisch wirksamen Abfluss- oder Ventilationsbahnen durch Schaffung der Barrierewirkung und Schadstoffeinträgen aus dem Plangebiet kann als nutzungstypisch betrachtet werden. Lokalklimatisch ist das Bauungsplangebiet entsprechend seiner Lage, Biotopausstattung und Landschaftsstruktur als Teil der umgebenden Belastungsräume einzustufen. Da die Gehölzstrukturen innerhalb des Änderungsbereichs und der näheren Umgebung jedoch nur eine geringe Flächenausdehnung haben, sind sie als Frischluftproduzenten nur von geringer Bedeutung. Wälder, denen prinzipiell eine Funktion als Ausgleichsraum zukommt, befinden sich in rund 1.500 Meter Entfernung westlich und südlich des überplanten Areals. Die klimaausgleichende Wirkung wird im Planungsgebiet vor allem aufgrund dessen Lage rund 30 Meter oberhalb der Wälder (gemessen von der jeweiligen dem Plangebiet nächstgelegenen Waldkante) jedoch nicht wirksam.

Quellen mit erheblichem Ausstoß an Luftschadstoffen sind im Plangebiet und dessen direktem Umfeld nicht vorhanden. Da sich das Plangebiet unmittelbar an einen Siedlungsraum anbindet, spielen aufgrund der verhältnismäßig kleinen Wirkflächen des Plangebietes diese insgesamt nur eine untergeordnete Rolle in der gesamträumlichen Betrachtung und übernehmen keine relevanten schutzgutspezifischen Funktionen. Gebiete mit besonderer Funktion im Klimahaushalt oder für die Luftreinhaltung sind im Betrachtungsraum nicht ausgewiesen.

Die Gesamtsituation bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft weicht im Bereich des Planungsgebietes nicht wesentlich von der im übrigen Klimaraum ab, da aufgrund der Offenheit des Geländes mit der Hauptwindrichtung ein relativ ungehinderter Luftaustausch möglich ist. Der Vegetationsbedeckung bzw. Nutzung entsprechend handelt es sich um ein Belastungsgebiet; erhebliche Beeinträchtigungen für umgebende Landschaftsteile gehen von dem Areal nicht aus, es trägt allerdings auch nicht zur Frischluftentstehung und Luftreinhaltung bei. Eine besondere Bedeutung bezüglich des Schutzgutes erlangt das Planungsgebiet folglich nicht.

2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet liegt in der Naturraumeinheit des "Hügel- und Berglandes" (atlantisch biogeographische Region, tlw. kontinental geprägt) und gehört zur naturräumlichen Region "Lüneburger Heide" mit der Haupteinheit der "Börden". Es befindet sich am nördlichen Rand der naturräumlichen Region Börde und damit im Übergangsbereich vom niedersächsischen Hügel- und Bergland zum Weser-Aller-Flachland. Den Landschaftsraum kennzeichnet ein bewegtes Relief, da die Hügellandschaft mit sanft bis mäßig stark geneigten Hängen von Bachtälern gequert und gegliedert wird. Der Nordsteimker Windmühlenberg bildet dabei mit fast 120 m ü. NN die höchste Erhebung im betrachteten Landschaftsausschnitt, bevor das Gelände in wenigen größeren Wellen in die rund 60 Meter tiefer gelegene Niederung der Aller abfällt. Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht in einem naturschutzrechtlich geschützten Landschaftsteil, noch grenzt ein solcher unmittelbar an. Insbesondere erfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans keine nach europäischen Naturschutzrecht (FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie) geschützten Gebiete. Der kürzeste Abstand zu einem solchen Landschaftsteil, dem in das Landschaftsschutzgebiet "Rothehofer Forst, Klieversberg und Detmerode" eingebettet, westlich des Bebauungsplangebietes liegenden Schutzgebiet nach der EG Vogelschutzrichtlinie "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" beträgt rund 1,3 Kilometer. Zwischen beiden Landschaftsteilen erstrecken sich die Hasselbach-Niederung und die offene Feldflur.

Am Windmühlenberg treffen unterschiedliche Landschaftselemente und Nutzungen aufeinander. Während auf der Nordseite Acker- und Weidflächen vorherrschen, die nur grob durch Hecken, Gebüsche oder Baumreihen unterbrochen werden, bestimmen neuzeitliche Einfamilienhaus-siedlungen das Bild der östlichen bis südöstlichen Hangpartien. Nach Westen hin folgen kleine Wälder und Forste unterschiedlichen Alters und Ausprägungen, die anthropogene Elemente wie einen aufgelassenen Steinbruch und einen Stauteich weitgehend verdecken und nur im Nahbereich sichtbar werden lassen. Auf dem Bergrücken dominieren die Wasserhochbehälter. Die Hochlage des Windmühlenberges – als engerer Betrachtungsbereich im Umfeld des Planungsgebietes – zeigt sich deutlich anthropogen überprägt und weist kaum noch naturnahe Landschaftselemente auf. Viele der vorhandenen Gehölzbestände lassen durch den hohen Anteil an standortfremden Nadelgehölzen, insbesondere Blaue Stechfichten, sichtbare Störungen ihrer Naturnähe erkennen. Den Hecken ist eine evidente Strukturarmut zu eigen, so dass die Funktion als Begrenzung für Weiden, Reitanlagen o.ä. visuell hervortritt.

Die verschiedenen Grünlandflächen sind in ihrem Artenbestand merklich verarmt und wirken in ihrer Gleichförmigkeit ausgesprochen eintönig, da ihnen eine auffallende Aspektfolge im Rhythmus der Jahreszeiten weitgehend fehlt. Das Tierartenvorkommen ist im Betrachtungsgebiet auffallend reduziert, so dass die Landschaft auch an natürlichen Tönen und Geräuschen stark verarmt ist. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftserlebens infolge Schall- oder Geruchsmissionen sind im Kartierzeitraum nicht festgestellt worden.

Durch das neuzeitliche Siedlungsgebiet mit deutlich städtisch orientierter Gestaltung ist der ursprünglich ländliche Charakter des Landschaftsraumes nicht (mehr) vorhanden. Eine landschaftliche Eigenart wird in diesen Siedlungsteilen nicht erkennbar. Es kann festgehalten werden, dass es sich bei dem Plangebiet um Flächen mit geringer Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild handelt.

Bewertung

Weiträumig betrachtet erlangt der Nordsteimker Windmühlenberg eine besondere Bedeutung aufgrund seiner spezifischen Geländeform im Übergangsbereich des niedersächsischen Hügel- und Berglandes zum Allertal am südlichen Rand der norddeutschen Tiefebene.

Hierin begründet sich auch der Wert des Landschaftsausschnittes für die naturorientierte Naherholung. Hierbei erlangt die Westseite des Windmühlenberges eine höhere Bedeutung, da dieser überwiegend bewaldete Bereich einen höheren Natürlichkeitsgrad aufweist. Das Planungsgebiet und dessen näheres Umfeld als betrachteter Landschaftsausschnitt weisen insgesamt eine auffallende anthropogene Überformung auf. Großflächige bauliche Anlagen wie die erst vor wenigen Jahren entstandenen Wohnquartiere und das Wasserwerk haben zu einer deutlichen Umgestaltung bzw. Verdeckung der natürlichen Geländeformen geführt, die auch auf größere Entfernung augenfällig werden. Auch treten eher kleinteilige Einrichtungen für den

Pferdesport in Erscheinung. Durch die phasenweise Angliederung von Wohnsiedlungen an die primär dörflich ausgerichteten Ortschaften hat der ursprünglich ländlich geartete Landschaftsraum eine merkliche städtische Überprägung erfahren, wodurch deren Gestalt in historisch gewachsenen Dimensionen und ihrer Maßstäblichkeit gestört wird. Frühere Nutzungsformen, wie der Abbau von Kalkgestein, lassen sich im Bild der Landschaft kaum noch erkennen; bei der im Planungsgebiet gelegenen, verfüllten Entnahmestelle nur anhand von Störungen in der Vegetation. Die namensgebende Windmühle existiert bereits seit etlichen Jahrzehnten nicht mehr.

Natürliche oder weitgehend naturnahe Landschaftselemente sind im überplanten Gebiet nur eher kleinflächig in Form von Hecken und einem Feldgehölz vorhanden. Die Grünlandflächen sind stark beweidet, in der Zahl der Pflanzenarten merklich verarmt und lassen eine charakteristische Aspektfolge im jahreszeitlichen Wechsel missen. Dieses trifft auch auf die östlich des Bebauungsplangebietes neu angelegten "Rasen" zu. Typische Lautäußerungen von Tieren wie Gesänge von Vögeln oder Heuschrecken lassen sich folglich nur in eingeschränktem Maße wahrnehmen. Beeinträchtigt wird dieser Form des Landschaftserlebens durch Verkehrsgeräusche aus dem nahe gelegenen Wohngebiet, phasenweise tritt akustisch der landwirtschaftliche Verkehr in den Vordergrund. Eine starke Frequentierung (bis in die Abend-/ Nachtstunden hinein) u.a. durch Hundebesitzer, teilweise mit deutlichen Spuren der "Hinterlassenschaften" und auch zunehmende Anreicherungen von Müll sind festzustellen. Nach dem Bewertungsrahmen kommt dem überplanten Gebiet somit bezüglich des Schutzgutes insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung zu.

Durch die Planung gehen mit dem Siedlungsgehölz und der teilweise überplanten Strauch-Baumhecke Bereiche verloren, die eine geringe Bedeutung als gliedernde Elemente für das Orts- und Landschaftsbild haben. Unter Berücksichtigung der biotopspezifischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass es nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG auf das Schutzgut kommt.

Die angrenzenden bebauten Grundstücke weisen eine hohe Bedeutung aus Sicht des Menschen auf, sind aber nicht maßgeblich von einer Überplanung / Veränderung betroffen. Allenfalls kann es während des Baus und späteren Erreichbarkeit zu höheren verkehrlichen Belastungen führen.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Bestand und Bewertung

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastung) sowie die Verfügbarkeit von erreichbaren Erholungsräumen. Auf die für das körperliche, geistige und seelische Wohlbefinden des Menschen ebenfalls vorhandenen Eindrücke und Wirkungen der bereits behandelten Schutzgüter wird nicht wiederholt eingegangen.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen städtischen Wohnbereichen (Westrand von Nordsteimke) und den Waldbereichen am Südhang des Windmühlenberges, die bis zum Hasselbachtal reichen. Entlang der Ostgrenze des Gebietes verläuft ein intensiv für die Naherholung genutzter Fußweg.

Das Schutzgut Mensch ist durch das geplante Vorhaben betroffen:

- durch die Beeinflussung des Landschaftsbildes und
- als Anwohner durch mögliche bau- oder anlagen- und betriebsbedingte zusätzliche Emissionen aus Verkehr, Lärm oder Geruch.

Die im Bestand vom Plangebiet im Bestand ausgehenden Emissionen beschränken sich auf wenige Zufahrten zum Trinkwasserhochbehälter

2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung

Im Untersuchungsgebiet sind keine erfassten Kulturgüter vorhanden.

Als Sachgüter sind der Trinkwasserhochbehälter und die verschiedenen Wohngebäude des Nahbereiches um das Plangebiet zu nennen. Erhebliche Auswirkungen auf die Sachgüter sind nicht erkennbar.

2.1.9. Wechselwirkungen

Bestand und Bewertung

Die einzelnen schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen im Sinne der Ökosystemtheorie können und müssen an dieser Stelle nicht vollständig erfasst und bewertet werden. In der Praxis hat sich bewährt, nur die entscheidungserheblichen Umweltkomplexe mit ausgeprägten Wechselwirkungen darzustellen; in der Regel handelt es sich hier um Ökosystemtypen oder auch Biotopkomplexe mit besonderen Standortfaktoren (extrem trocken, nass, nährstoffreich oder -arm). Gleichfalls können zu den entscheidungserheblichen Umweltkomplexen Bereiche mit hoher kultureller oder religiöser Bedeutung hinzugezählt werden. Im Plangebiet kommen keine Biotop- oder Umweltkomplexe mit besonderer Empfindlichkeit oder Bedeutung vor. Daher wird die Planung zwar aufgrund der zu erwartenden Neuversiegelung zu Auswirkungen in allen Schutzgutbereichen führen, erhebliche nachteilige Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen werden durch die Planung aber nicht bedingt. Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen werden dabei eventuell durch den Verlust von Gehölzen (Bäume/Sträucher) erfolgen. Diese nehmen gleichermaßen Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie geringfügig auch für das Landschaftsbild wahr und weisen in geringem Maße lufthygienische Funktionen sowie als Fläche für die Erholung (Schutzgut Mensch) auf.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

(Quelle: landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung einschließlich Angaben zum besonderen Artenschutz für das Bebauungsplangebiet "Windmühlenberg II" in Wolfsburg Stadtteil Nordsteimke, Büro für Landschaftsökologie Dipl. LÖK Carsten Schulze, Haarburg 2, 32351 Stewede / Drohne, November 2020 - kursiv)

Die Umsetzung des plangegegenständlichen Vorhabens hat erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter. Zu unterscheiden sind:

baubedingte Wirkfaktoren

- *Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung und Lagerflächen*
- *Schadstoffemissionen, Lärm, Erschütterungen und Lichtreize durch Baubetrieb*
- *gegebenenfalls Zwischenlagerung von Erdmassen (Bodenmieten)*

anlagebedingte Wirkungen

- *Versiegelung/ Teilversiegelung durch die gewerbliche Bebauung (inklusive Nebenanlagen)*
- *Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch hoch aufragende Gebäude / Gebäudeteile*
- *Flächenverluste durch Bodenauftrag oder -abtrag*

betriebsbedingte Wirkungen

Es ist innerhalb des Plangebietes mit Lärm durch die vorliegende Planung und die bestehenden Nutzungen zu rechnen. Es ist, unter Berücksichtigung von Festsetzungen zum Lärmschutz, nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche - verursacht durch die Planung - auszugehen.

Lärm und optische Störreize bezogen auf die Fauna und auf Habitatfunktionen besitzen zum Teil sehr unterschiedliche Wirkintensitäten und -zonen und sind artgruppen- und artspezifisch. Die Aufgabe der Bauleitplanung ist nach § 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in der Stadt Wolfsburg vorzubereiten und zu leiten. Es handelt sich hierbei um eine sogenannte Angebotsplanung. Die konkreten Bauabläufe (zeitlich sowie inhaltlich beispielsweise im Hinblick auf eingesetzte Maschinen) und spätere Realisierungen (zum Beispiel Gebäude, Straßen / Wege) sind auf dieser Planungsebene nicht bekannt bzw. nicht Inhalt eines Bebauungsplanes. Daher können hinsichtlich baubedingter Auswirkungen auf dieser Planungsebene keine detaillierten Aussagen getroffen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die durch die vorliegende Planung vorbereiteten Bautätigkeiten, Dauer, Art und Ausmaß vergleichbarer Bautätigkeiten nicht überschreiten werden. Zudem sind baubedingte Auswirkungen lediglich zeitlich befristeter Art und die Bautätigen sind angehalten, die anerkannten Regeln der Technik und Regelungsbereiche einschlägiger Gesetze und Verordnungen (zum Beispiel Umweltschadengesetz, Gefahrstoffverordnung, Baustellenverordnung, Betriebssicherheitsverordnung, Arbeitsstättenverordnung), u.a. zum allgemeinen Schutz der Umwelt sowie speziell der Gewässer, des Bodens, der geschützten Arten und der natürlichen Lebensräume einzuhalten. Hierdurch werden Schäden an Schutzgütern von Natur und Landschaft und auch die Risiken von Unfällen während der Bauzeit vermindert. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass keine grundsätzlichen nachteiligen baubedingten Auswirkungen zu erwarten sind. Soweit beispielsweise schützenswerte bzw. zu erhaltende Biotopstrukturen durch Bautätigkeiten beeinträchtigt werden könnten und durch entsprechende Maßnahmen (zum Beispiel Bauzaun) zu sichern sind, wird dieses im entsprechenden Schutzgutkapitel gesondert aufgeführt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich das Gebiet bestandsorientiert entwickeln. Die Flächen würden weiterhin als Reitplatz oder zur Pferdehaltung genutzt. Eingriffe in Natur und Landschaft wären hiermit nicht verbunden. Auf der anderen Seite würde auch die festgelegte Kompensationsfläche weiterhin als Ackerfläche genutzt.

2.2.1. Schutzgut Arten und Biotope

Biotope

Schutzgebiete oder -objekte nach BNatSchG bzw. NAGBNatSchG sind von dem Vorhaben nicht nachteilig betroffen.

Die anlage- und baubedingte Flächeninanspruchnahme stellt prinzipiell den wesentlichen Eingriff in die Biotopfunktion dar. Die Überplanung der Gehölz- und Freiflächen im Plangebiet führt zu einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere und ist somit als erheblicher Eingriff für das Schutzgut Tiere und Pflanzen einzustufen. Mit nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG ist nicht zu rechnen. Die Planung führt zu keiner Überplanung oder erheblichen Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten/-Biotopen. Es werden ebenfalls keine bedeutsamen faunistischen Funktionsräume von der Planung unmittelbar oder mittelbar betroffen. Die Flächen im Norden des Plangebietes, die Biotoptypen aufweisen, die dem Schutz des BNatSchG unterliegen können, wurden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün festgesetzt. Weiterhin wurde eine Erhaltungsbindung für die Biotoptypen festgelegt. Ziel dieser Festsetzung ist die Erhaltung der geschützten Biotoptypen.

Die von BIODATA (2017) beschriebenen Kompensationsmaßnahmen haben zur Folge, dass auf etwa 2,3 Hektar Ackerland neue nach § 22 NAGBNatSchG pauschal geschützte Landschaftsbestandteile geschaffen werden, in der Summe also mehr Flächen mit geschützten Landschaftsbestandteilen neu entstehen als sie in Folge des Planvorhabens verloren gehen. Auch bei Berücksichtigung eines möglichen Time-lag-Effektes ist die Kompensationsfläche noch deutlich größer als zur Kompensation der Umwandlung der geschützten Landschaftsbestandteile erforderlich. Daraus kann gefolgert werden, dass die Umwandlung der pauschal geschützten Landschaftsbestandteile bei Realisierung dieser aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung von BIODATA abgeleiteten Kompensationsmaßnahmen mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen im wesentlichen erhalten, die externe Kompensation wird jedoch nicht durchgeführt.

Artenschutz

bau- und anlagenbedingte Auswirkungen:

Die anlage- und baubedingte Flächeninanspruchnahme stellt prinzipiell den wesentlichen Eingriff in die Biotopfunktion dar. Die Überplanung der Gehölz- und Freiflächen führt zu einer direkten Zerstörung des ursprünglichen Lebensraumes von Tieren, hervorgerufen durch die vollständige Entfernung der Vegetation (hier: Gehölzrodung). Die ursprünglichen Lebensraumfunktionen gehen damit an dieser Stelle vollständig verloren, was je nach Größe des Verlustes und des verbleibenden Tierlebensraumes zu einer mehr oder weniger starken Veränderung der Tierlebensgemeinschaften führen kann. Anlage- oder baubedingte Flächeninanspruchnahmen sind in ihrer Auswirkung nicht unterscheidbar, da auch bei baubedingten, d.h. zeitlich begrenzten Flächeninanspruchnahmen die Bestände vollständig zerstört werden. Bei Realisierung der durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Bebauung kommt es im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu teilweisen Beseitigung des gegenwärtig vorhandenen Biotopbestandes. Auf den überwiegenden Flächen sollen Einzelhäuser zur Wohnnutzung nebst Hausgärten entstehen. Die Belange des gesetzlichen Biotopschutzes nach Bundes- wie Landesrecht (§ 30 BNatSchG bzw. § 22 oder § 24 NAGBNatSchG) können in Teilen berührt werden, wenn sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein dem gesetzlichen Schutz (gemäß § 22 Abs.4 Satz 1 Nr.2 NAGBNatSchG) unterliegender Biotopkomplex bestätigt werden sollte. Wuchsstellen gesetzlich geschützter Farn- und Blütenpflanzenarten werden nach aktuellem Planungsstand durch das Vorhaben nicht zerstört. Bezogen auf diese Artengruppe löst das Vorhaben folglich keinen Verbotstatbestand nach dem BNatSchG aus.

betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingte, akustische und optische Störreize wirken insbesondere auf Vögel, wobei hier artbezogen erhebliche Unterschiede in den Empfindlichkeiten bestehen, so dass die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen jeweils einzelfallbezogen und verbalargumentativ betrachtet wird. Für die Fledermäuse sind betriebsbedingte Wirkungen insbesondere im Hinblick auf Lichtimmissionen zu berücksichtigen. Relevant wären hier beispielsweise Auswirkungen auf Waldbereiche, in denen lichtempfindliche Arten (Gattung Myotis) vorkommen. Mit der vorgesehenen Bebauung werden zum Teil Brutgebiete diverser Kleinvogelarten beseitigt. Artenschutzrechtlich ist dabei zu unterscheiden nach solchen Vogelarten, bei denen der Schutz des Neststandortes als Lebensstätte nach § 44 BNatSchG mit Beenden der Brutperiode oder nach Aufgabe des Brutreviers erlischt. Bei erstgenannter Gruppe resultiert kein Eingriff im Sinne des Gesetzes, wenn die Lebensraumumwandlung außerhalb der Brutperiode (Brutgeschäft in der Regel zwischen Mitte März und Ende Juli) erfolgt. Von den im Planungsgebiet nachgewiesenen Brutvogelarten betrifft diese Regelung in erster Linie die Gehölzbrüter Amsel, Dorngrasmücke und Zilpzalp. Entsprechend des aktuellen Planungsentwurfes sind, bis auf den Zilpzalp, deren Neststandorte nicht direkt vom Vorhaben betroffen.

Ein vorhabenbedingter Eingriff liegt für diejenigen Arten vor, die als reviertreu gelten, d. h. ein einmal besetztes Brutgebiet nach Möglichkeit alljährlich wieder zur Brut aufsuchen. Für diese Arten bedingt die geplante Bebauung eine merkliche Verkleinerung ihres Brutlebensraumes. Dieser Aspekt ist als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Zur betroffenen Brutvogelart im Planungsgebiet gehört die Blaumeise. Dauerhaft negative Beeinträchtigung von Fledermäusen können sowohl während der Bauaktivitäten (Nachtbaustellen und Beleuchtung) sowie während der späteren Nutzung ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung der im Gebiet gesichteten Tagfalterart Hauhechelbläuling (Polyommatus icarus) wird wahrscheinlich dadurch eintreten, dass die vorhandenen Grünlandbereiche magerer Ausprägung mit Vorkommen von Gewöhnlichem Hornklee (Lotus corniculatus), die essentiell als Nahrungsquelle sind, im Zuge der Gebietsentwicklung beseitigt werden. Zur Wahrung des Erhaltungszustandes der betroffenen Art sind spezifische Maßnahmen im nahen Umfeld der Vorhabensfläche durchzuführen.

Hinsichtlich potentiell vorkommender Tierarten allgemeiner Bedeutung sind allgemeine Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Baufeldräumung zu berücksichtigen. Durch eine ökologische Baubegleitung kann überprüft, ausgeschlossen bzw. vermieden werden, dass bei den Rodungen und Mutterbodenabtrag Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt bedingt werden. Weitere Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind nach Datenlage nicht zu besorgen, da sich für andere artenschutzrelevante Arten keine Betroffenheit aus dem Vorhaben ergeben.

2.2.2. Schutzgut Boden, Fläche

Boden

Der Baugrundgutachter hat im Untergrund des Plangebietes eine Altablagerung erkundet, die in einer orientierenden Altlastenerkundung bewertet wurde. Sie wurde im Plan gekennzeichnet. Die belastete Fläche befindet sich außerhalb der festgesetzten Wohngebiete in einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün zur Erhaltung der Biotoptypen. Die Fläche wird damit nicht geändert, sondern bleibt im Bestand erhalten. Sanierungserfordernisse bestehen hierdurch nicht.

baubedingte Auswirkungen:

Durch die Anlage der Baustelleneinrichtungsflächen wird der Bodenluft- und Bodenwasserhaushalt verändert sowie Boden verdichtet. Zu den baubedingt tangierten Flächen zählen Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen und Transportwege. Als Transportweg ist, soweit möglich, die vorhandene Zuwegung zu nutzen. Bei diesem Weg handelt es sich um eine bereits versiegelte bzw. verdichtete Fläche und eine Beeinträchtigung des Bodens ist nicht zu erwarten. In einigen Bereichen des Plangebietes ist es durch die frühere Nutzung und Umgestaltung bereits zu großflächigen Bodenveränderungen gekommen, so dass hier kein natürlich gewachsener Bodentyp mehr ansteht.

anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Planung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Dies führt zum Verlust aller Bodenfunktionen. Aus Sicht des Schutzgutes Boden sind hier keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden betroffen. Hierbei ist zu bedenken, dass das Plangebiet bereits eine Teilversiegelung aufweist, der anstehende Boden durch die vorhandenen und angrenzenden Nutzungen stark überprägt und eine ackerbauliche Nutzung in den überplanten Freiflächen wirtschaftlich nicht möglich ist. Mit Verwirklichung der durch den Bebauungsplan rechtlich zulässig werdenden Baugebietsentwicklung kommt es durch Abtrag bzw. Überbauung mit Gebäuden und Straßen zu einer Neuversiegelung und damit Beeinträchtigung von bislang offener Bodenfläche. Für den Bereich der zukünftigen Gärten ist davon auszugehen, dass der Boden durch Kulturmaßnahmen zu einem so genannten Hortisol geändert wird. Da es sich dabei um einen nicht umkehrbaren Prozess handelt, ist dieser Vorgang für sich genommen als Eingriff zu bewerten. Da bei Böden im Vorhabensgebiet bereits eine Vorbelastung durch Nutzung und Veränderung angenommen werden kann, ist die Umwandlung in Gartenland nicht als erheblicher Eingriff im Sinne des Gesetzes zu werten.

Der Boden wird an den Stellen, wo versiegelte Flächen verbleiben, irreversibel derart verändert, dass er nicht mehr einem natürlichen Bodentyp entspricht. Daraus resultiert ein Eingriff in das Schutzgut Boden, der zu kompensieren ist.

betriebsbedingte Auswirkungen:

Über das ortsübliche Maß hinausgehende betriebsbedingte Wirkfaktoren sind nicht zu erwarten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs.1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten. Und zwar in dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist.

Fläche

baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase werden neben der Fläche des eigentlichen Baukörpers ebenfalls Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen sowie Transportwege in Anspruch genommen. Diese Bereiche werden in der Regel nicht versiegelt und lediglich temporär genutzt. Nach Beendigung der Bautätigkeiten sind diese Bereiche wiederherzurichten. Freiflächen werden gegebenenfalls gärtnerisch angelegt.

anlagenbedingte Auswirkungen:

Mit Blick auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass mit der vorliegenden Planung innerhalb des Plangebietes eine zusätzliche Neuversiegelung von Flächen ermöglicht wird. Die Planung bedingt in erster Linie den Verlust anthropogen überprägter Bodenflächen, welche nur begrenzt ökologische Funktionen erfüllen können und für eine intensive ackerbauliche Nutzung u.a. wirtschaftlich ungeeignet sind.

betriebsbedingte Auswirkungen:

Über das ortsübliche Maß hinausgehende betriebsbedingte Wirkfaktoren sind nicht zu erwarten.

2.2.3. Schutzgut Wasser

baubedingte Auswirkungen:

Für die Erd- und Gründungsarbeiten sind voraussichtlich keine Wasserhaltungsmaßnahmen durchzuführen (IUP 2016). Anfallendes Tag- oder Schichtwasser ist über Pumpensümpfe zu fassen und ordnungsgemäß abzuführen. Eine Verunreinigung des Grund- oder Oberflächenwassers während der Bauphase durch den Eintrag von Öl, Kraftstoff, Schmiermittel u.ä. kann zum Beispiel bei Unfällen nicht ausgeschlossen werden. Von erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen des Grund- oder Oberflächenwassers wird nicht ausgegangen.

anlagebedingte Auswirkungen:

Die anlagebedingte Neuversiegelung von bislang offenen Bodenflächen verursacht eine stellenweise Unterbindung der Versickerung von Niederschlagswasser und führt damit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des betroffenen Grundwasserleiters ist nicht auszugehen, da die Versickerungsrate natürlicherweise recht geringe Werte erreicht und die Versiegelungsfläche zudem eine in Relation zur Gesamtausdehnung des Grundwasserleiters geringe Größe aufweist. Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zum Verlust von Infiltrationsraum. Da eine geringe Grundwasserneubildungsrate vorliegt und es nur zu einer verhältnismäßig geringfügigen Neuversiegelung kommt, ist in Bezug auf die Grundwasserneubildung nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Insgesamt betrachtet ist aus Sicht des Schutzgutes Wasser unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen, nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG durch die geplante Wohnbebauung zu rechnen.

betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Neuversiegelungen anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser ist möglichst auf den Privatgrundstücken zurückzuhalten oder als Brauchwasser zu nutzen. Das anfallende Schmutzwasser und das Regenwasser werden getrennt über das bestehende Kanalnetz abgeführt, daher sind betriebsbedingte Wirkfaktoren nicht zu erwarten. Es besteht keine hohe Grundwassergefährdung im Plangebiet. Daher ist bei dem geplanten Vorhaben nicht mit Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität zu rechnen. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes. Erhebliche Beeinträchtigungen des Trinkwassergewinnungsgebietes sind nicht zu erwarten. Insgesamt betrachtet ist aus Sicht des Schutzgutes Wasser nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG durch die Planung zu rechnen. Entsprechend den natürlichen Gegebenheiten sowie aufgrund der relativ geringen Intensität der vorhabenbedingten Veränderungen liegt bezüglich des Schutzgutes Wasser insgesamt kein Eingriff im Sinne des Gesetzes vor.

2.2.4. Schutzgut Klima, Luft

bau- und anlagebedingte Auswirkungen:

Mit der vorgesehenen Entwicklung eines Gebietes mit Wohnbebauung wird die bestehende klein-klimatische Belastungssituation weiter verstärkt. Zu erwarten ist vor allem eine leichte Erhöhung des Temperaturmittels, nicht zuletzt da die Luftbewegungen infolge höherer aerodynamischer Oberflächenrauigkeit herabgesetzt werden. Durch den Betrieb von Baufahrzeugen und Maschinen bestehen temporär baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch Eintrag von Schadstoffen (SO, NOx, CO). Für das geplante Vorhaben können die Schadstoffeinträge während der Bauphase nicht erfasst werden und wirken sich aufgrund der zeitlichen Begrenzung nicht erheblich aus.

betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Planung gehen keine Elemente mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft verloren. Nach Umsetzung der Planung ist nicht mit einem signifikant erhöhten Schadstoffeintrag in die Luft zu rechnen. Ebenso wird durch die Planung kein erheblicher Ausstoß von sogenannten Treibhausgasen, welche eine Beschleunigung des Klimawandels bewirken, bedingt. Die Belastung durch Luftschadstoffe wird sich gegenüber dem gegenwärtigen Zustand leicht erhöhen. Unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmungsstandards und moderner Heizungsanlagen sind keine über den rechtlich zulässigen Rahmen hinausgehenden Umweltbelastungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Gebäudenutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich. Kritische Belastungssituationen aufgrund des hinzukommenden Ausstoßes an Luftschadstoffen (Gebäudeheizung, Kfz-Verkehr) sind nicht zu erwarten, da bei der gegebenen Topographie und Landschaftsstruktur ein ausreichender Luftaustausch weiterhin möglich sein wird.

Durch die Vermehrung der Siedlungsfläche, die Luftschadstoffemissionen der zur Beheizung der Gebäude genutzten Feuerstätten und den sonstigen Energieverbrauch sind mit Siedlungserweiterungen generell schädliche Auswirkungen auf das Klima verbunden, die den Klimawandel beschleunigen. Ziel der Stadt Wolfsburg ist eine Minimierung der klimatischen Auswirkungen bei geplanten Siedlungserweiterungen. Die Stadt Wolfsburg beabsichtigt hierfür im städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs.1 Nr.5 BauGB energetische Standards festzuschreiben, die eine Wärmedämmung der Gebäude deutlich über der Wärmeschutzverordnung sichern. Hierdurch kann der Energiebedarf und der Luftschadstoffausstoß gegenüber einem konventionell gebauten Wohngebiet deutlich gesenkt werden.

Nach Art und Umfang der geplanten Bebauung werden sich die Veränderungen bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft aller Voraussicht nach nur kleinräumig auf das nähere Umfeld des Planungsgebietes auswirken. Da diesem insgesamt eine nur durchschnittliche Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut zukommt, werden sich mit der Realisierung der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes rechtlich zulässig werdenden Bebauung keine im Sinne des BNatSchG erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft ergeben.

2.2.5. Schutzgut Landschaftsbild

Die Realisierung der geplanten Bebauung bewirkt die Umwandlung eines derzeit vielfältig strukturierten Areals mit ausgedehnten Grünlandflächen und kleineren Gehölzbeständen in ein Wohngebiet mit Einzelhausbebauung. Eine entsprechende Ausprägung des Landschaftsausschnitts ist durch die in den letzten Jahren geschaffenen Wohnbaugebiete Nordsteimkes bereits gegeben, so dass dahingehend eine Vorbelastung besteht. Trotz dessen bewirkt die Bebauung ein weiteres Heranrücken des Siedlungsbereiches an die naturnahen Landschaftsbildbereiche, wie den Wald auf dem Kalkberg und die anschließende offene Feldflur. Die Übergänge zwischen Siedlung und offener Landschaft können damit deutlicher hervorgehoben werden. Abgrenzungen erfolgen durch die deutlich dominanteren Wasserhochbehälter. Dieser Eindruck kann weiter verstärkt werden, wenn sich die neue Bebauung in unnatürlicher Weise gegenüber der umliegenden Landschaft abhebt. Die erhöhte Lage des Standortes kann bewirken, dass eine Bebauung des überplanten Bereiches weiter nach Norden sichtbar wird. Die möglichen Sichtachsen und negativen Beeinträchtigungen können durch entsprechende Bepflanzungen und definierte Gebäudehöhen unterbunden werden. Ferner kann eine unmittelbare Blickbeziehung von der nördlich verlaufenden Schulenburgstraße (bzw. den daran folgendem Wirtschaftsweg) bzw. der Holzchaussee durch Nachpflanzen der Lücken in der bereits vorhandenen wegebegleitenden Bepflanzung unterbunden werden. In Richtung Westen und Süden wird die Bebauung zum Teil durch die angrenzenden Gehölzbestände verdeckt.

Mit der Festsetzung eines "Gehölzstreifens" entlang der Südseite des Plangebietes und dem weitgehenden Erhalt vorhandener, randlich gelegener Gehölzsäume wird zudem eine gewisse visuelle Abschirmung des neu zu bebauenden Bereiches gegenüber der angrenzenden offenen Agrarlandschaft erreicht. Bei einer Umsetzung der geplanten Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen resultieren aus dem Vorhaben Veränderung der natürlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (deutliche anthropogene Überprägung der vorhandenen Biotope und deren Verarmung hinsichtlich des Artenspektrums) fallen die vorhabensbedingt zu erwartenden Modifikationen minder schwer aus. In Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild liegt ein Eingriff vor.

2.2.6. Schutzgut Mensch

bau- und anlagenbedingte Auswirkungen:

Da es sich im Falle der Bauleitplanung um eine sogenannte "Angebotsplanung" handelt, können lediglich allgemeine Angaben zu baubedingten Auswirkungen sowie keine detaillierten Angaben zu anlagebedingten Auswirkungen gemacht werden. Während der Bauphase sind die eingesetzten Transport- und Baufahrzeuge und Maschinen mit Umweltauswirkungen verbunden. Dies können im Einzelnen sein: Lärm, Staubentwicklung, Erschütterungen, eingeschränkte Nutzbarkeit der Wege sowie Nah- und Fernsicht auf aufragende Geräte, wie zum Beispiel Kräne. Diese Beeinträchtigungen bestehen lediglich temporär während der Bauphase und können durch eine optimale Zuwegungs- und Baustelleneinrichtung und zügige Bauabwicklung vermieden bzw. vermindert werden.

Ein Teil der im Geltungsbereich liegenden Gehölze, Grünland-/ weideflächen bzw. Reitplätze sowie extensiv genutzte Rasenfläche, welche ebenfalls eine geringe Bedeutung für den Menschen aufweisen, da es der "Feierabenderholung" dient, geht durch die Planung verloren. Unter Berücksichtigung der im direkten Umfeld befindlichen Freiflächen ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen im Sinne des BauGB / UVPG zu rechnen.

betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße Am Windmühlenberg. Der derzeit 5 Meter breite Weg wird im Bereich zwischen den Wohngrundstücken auf 13 Meter aufgeweitet und durch einen Wendehammer am Ende der Straße abgeschlossen. Mit dieser Form der Ausgestaltung wird die Passierbarkeit für öffentliche Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet. Durch die geplante und bestehende Nutzung sind Schallemissionen zu erwarten, die als ortsüblich angesehen werden können. Von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, verursacht durch das Plangebiet, ist nicht auszugehen.

2.2.7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kulturgüter ist von der Planung nicht betroffen.

Die als Sachgüter betroffenen Wohngebäude des Nahbereiches um das Plangebiet sind hinsichtlich der zu erwartenden Erschütterungen im Zuge der Baumaßnahmen (Gründungsarbeiten und Schwerlastverkehr) zu berücksichtigen.

2.2.8. Wechselwirkungen

Mögliche Wechselwirkungen wurden im Rahmen der Schutzgutbetrachtung berücksichtigt. Eine besondere Bedeutung wird im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung der Beeinflussung des Schutzgutes Boden zugemessen, da die Wechselwirkungen mit allen anderen Schutzgütern erheblich sind.

Die bauliche Nutzung des Schutzgutes Boden bedeutet unter anderem den Verlust seiner Funktion als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, den Verlust der Filter- und Pufferfunktion sowie die Beeinflussung des Wasserhaushalts (geringere Grundwasseranreicherung, erhöhte Abflussspitzen, Schadstoffbefrachtung des Regenwassers). Damit verbunden sind Folgen für das Stadtklima, die wiederum negative Auswirkungen auf die Gesundheit und die städtische Lebensweise des Menschen zur Folge haben können.

2.3. **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

(Quelle: landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung einschließlich Angaben zum besonderen Artenschutz für das Bebauungsplangebiet "Windmühlenberg II" in Wolfsburg Stadtteil Nordsteimke, Büro für Landschaftsökologie Dipl. LÖK Carsten Schulze, Haarbürg 2, 32351 Stemwede / Drohne, November 2020 - kursiv)

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimiert werden.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der prognostizierten Auswirkungen geeignet sind.

2.3.1. Vermeidungs-, Schutz- und Minderungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs.3 BauGB gilt als allgemeiner Grundsatz, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. Unter Ausschluss der sogenannten Nullvariante, d.h. der Nichtumsetzung der Planung, können beim hier betrachteten Vorhaben lediglich Maßnahmen zur Eingriffsverminderung bzw. -vermeidung in Bezug auf den speziellen Artenschutz nach § 44 BNatSchG und den Biotopschutz getroffen werden. So ist aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baufeldräumung (u.a. Beseitigung von Gehölzen) so zu terminieren, dass die Arbeiten rechtzeitig vor Beginn der Vogelbrutperiode (etwa ab Mitte März) abgeschlossen sind. Entsprechend können potenzielle Brutvögel das Areal nicht als Brutplatz wählen, so dass artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

Angerechnet werden kann als Minimierungsmaßnahme im Hinblick auf den Artenschutz die Verlegung einer im nördlichen Teil des Geltungsbereiches vorhandenen Hecke an die neue Westgrenze des Geltungsbereiches. Dazu muss die Pflanzung vor oder zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes erfolgen.

Teile des Bereiches, der eventuell nach § 22 NAGBNatSchG unter dem gesetzlichen Schutz steht, werden von der Überbauung ausgenommen. Der Erhalt und die Entwicklung dieser Bereiche können als Vermeidungsmaßnahme angerechnet werden. Eine an der Südseite des geplanten Baugebietes vorgesehene Gehölzpflanzung schafft einen landschaftsgerechten Übergang, so dass sich das Baugebiet in visuell gefälliger Weise in die Landschaftsstruktur einfügt und der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild in ausreichendem Maße minimiert wird, so dass diesbezüglich weitere Maßnahmen nicht erforderlich werden.

Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich:

- *Baufeldräumung zwischen Anfang Oktober und Ende März oder nach unmittelbar vorheriger Prüfungen durch eine ökologische Baubegleitung*
- *Rodungs- und Baumfällarbeiten sollten außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen Anfang Oktober und Anfang März (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden. Sollte dies nicht möglich sein, sind vor der Ausführung die Gehölzbestände hinsichtlich vorkommender Arten, unter besonderen Berücksichtigung des § 44 BNatSchG, durch einen Sachverständigen (ökologische Baubegleitung – ÖBB) zu überprüfen. Der Schwerpunkt der Vorabkontrolle soll in der Überprüfung, ob sich in/an den zu fällenden Bäumen aktive Vogelnisthinweise oder Fledermausquartiere befinden oder andere artenschutzrechtliche Konflikte bestehen und somit die Gefahr der Verletzung von Tötungsverboten nach § 44 BNatSchG im Zuge der geplanten Maßnahmen bestehen, liegen.*

Weiterhin setzt der Bebauungsplan Gebiete fest, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB). Feuerstätten, die mit festen Heizmaterialien oder Heizölen betrieben werden, sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für zusätzliche Kaminfeuerstellen, wenn diese nicht der Heizung des Gebäudes dienen.

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Energie empfiehlt die folgenden Maßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Boden- arbeiten, 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 (zum Beispiel 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 19639). 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. Der Geobericht 28 "Bodenschutz beim Bauen" des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

2.3.2. Kompensationsmaßnahmen

Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs

Schutzgut Boden

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 30.053 m². Davon zählen 12.319 m² zum reinen Wohngebiet, 3.488 m² zu Straßenverkehrsflächen und 12.449 m² zu privaten Grünflächen (Schutzgrün mit Erhaltungsgebot und Naturgarten). Insgesamt sind 1.797 m² Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Die mögliche Versiegelung durch die Gebäude und Nebenanlagen beträgt bei einer Grundflächenzahl von 0,2 (nebst deren zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 %) abzüglich der vorbelasteten Fläche (Altlastenstandort) insgesamt 2.462 m². Hinzu kommt die Überbauung bislang offenen Bodens durch die Erweiterung der Erschließungsstraße von zusätzlich 1.246 m². Aufgrund bestehender, örtlich begrenzter Abweichungen am natürlich anstehenden Bodentypus (Vorbelastungen) und den daraus resultierenden unterschiedlichen Wertigkeiten der betroffenen Teilflächen des Planungsgebietes wird für die Kompensation ein Verhältnis von 1 : 0,5 angesetzt. Demzufolge ist ein Äquivalent von rund 1.850 m² Bodenfläche zu kompensieren.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Biotope

Biotopwertberechnung vor und nach Umsetzung des Vorhabens

Bestand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wst.	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wst.	Flächenwert
BZE / HPS	132,7	1	132,7	HFN	1.355,10	2	2.710,2
GET	2.005,20	3	6.015,6	HFS	544,8	2	1.089,6
GET / PSR	7.526,20	2	15.052,4	HSE	820,2	2	1.640,4
GMS	6.554,90	4	26.219,6	OEL	12.319,0	1	12.319,0
HFS	1.330,20	3	3.990,6	OVS / OVW	3.488,00	1	3.488,0
HFS / BRR	232,3	3	696,9	GMS	4.097,9	4	16.391,6
HN	844,1	3	2.532,3	UHM / HPG	1.797,00	2/3*	4.861,6
HPX	398	1	398,0	AT	1.113,30	2	2.226,6
OVW	1.921,90	1	1.921,9	GRA	144,7	1	144,7
OVW / GRR	517,8	2	1.035,6	PHZ	4.373,0	1	4.373,0
OVW / GRT	2677,7	1	2.677,7				
PSR	4.170,10	1	4.170,1				
UHM	441	3	1.323,0				
UHT	90,1	3	270,3				
BMR	97,3	3	291,9				
AT	1.113,30	2	2.226,6				
Summe ≈	30.053		68.955		30.053		49.245

Biotoptypen (Planung):

GRA	artenarmer Scherrasen
HFN	neuangelegte Feldhecke
HFS	Strauchhecke
HPG	standortgerechte Gehölzpflanzung
HSE	Siedlungsgehölz ausüberwiegend einheimischen Arten
OEL	locker bebautes Einzelhausgebiet
OVS	Straße
PHZ	neuzeitlicher Ziergarten
UHM	halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

**berücksichtigt sind 30% der Fläche HPG (WSt.2) und 70% UHM (WSt.3)*

Beschreibung von Bepflanzungs- und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet

Vor Umsetzung des Vorhabens entspricht der vorhandene Biotopbestand in etwa einem Biotopwert von gerundet 68.955 Flächenwerten. Der Flächenwert ergibt sich aus dem Produkt der Fläche in m² und der Wertstufe nach DRACHENFELS. Dem gegenüber stehen die voraussichtlichen Biotopwerte nach Umsetzung der Planung. Das naturnahe Feldgehölz (HN) wird durch das Einbeziehen in die bebauten Ortslage formal zum Siedlungsgehölz (HSE); die Wertstufe bleibt erhalten. Da mit der Festsetzung der zulässigen Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes die Siedlungsbereiche überwiegen, ist der Biotopwert auf dieser Seite mit 35.840 Flächenwerten entsprechend fast um die Hälfte geringer. Dagegen werden die vorgesehenen Gehölzpflanzungen als Neupflanzungen betrachtet, da sie in der Regel erst nach einigen Jahren die Funktionen eines gewachsenen Gehölzbestandes erfüllen.

Durch die Bebauung ergibt sich eine Flächenwertdifferenz innerhalb des Geltungsbereiches von rund (68.955 – 49.245) 19.710 Flächenwerten bzw. ein Kompensationsbedarf.

Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

festgesetzte Maßnahmen:

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) auf einer Fläche von 1.797 m²
Auf der Fläche sind auf einem Flächenanteil von ca. 30% sind Gebüsch mit Sträuchern aus Arten der Gehölzliste 2 im Pflanzabstand von 1,5 m untereinander herzustellen. Die verbleibenden Flächen sind zu Gras- und Wildstaudenfluren (Biotoptyp UHM) zu entwickeln.
2. Bindungen für Erhaltung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit einer Gesamtgröße von 8076 m² sind der vorhandene Gehölzbestand und die Grünlandbiotoptypen zu erhalten und zu entwickeln. Eine Nutzung der Flächen für bauliche Nebenanlagen oder als Lagerflächen während der Bauzeit ist durch Schutzmaßnahmen wirksam zu verhindern. Soweit durch Straßenbaumaßnahmen Teile der Hecke beschädigt werden, ist diese wieder herzustellen.
Je Baugrundstück sind mindestens zwei mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume aus Arten der Gehölzliste 2 anzupflanzen.
Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Fläche von 1.173 m² sind durch eine Strauchhecke zu bepflanzen. Für die Strauchhecke sind Arten der Gehölzliste 3 im Pflanzabstand von 1,5 Meter untereinander anzupflanzen. Die vorstehend dargelegten Anpflanzungen sind gemäß DIN 18916 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Mit der Festsetzung wird für die privaten Grünflächen die Erhaltung von bestehenden Laubgehölzhecken, des Feldgehölzes, der mesophilen und der extensiven Grünlandflächen festgesetzt, da diese örtlich vorhanden und bereits entsprechend entwickelt sind und ihre Funktion zur Eingrünung des Gebietes sofort erfüllen können. Dies betrifft die Hecke am Ost- und Nordrand des Gebietes und das Feldgehölz, die zwischenliegenden mesophilen Grünlandflächen und eine extensive Grünlandfläche westlich davon. Die Gehölze fügen sich in das städtebauliche Konzept ein. Die nicht standortgerechten Nadelgehölze können beseitigt werden. Die Baugrundstücke nördlich der Erschließungsstraße, die besonders landschaftsbildwirksam sind, sollen durch die Eingrünung mit Gehölzen eine landschaftsgerechte Prägung erhalten. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung zur Ergänzung der Hecke. Diese Ergänzung der vorhandenen Hecke ist an der Nord- und Westgrenze vorgesehen. Für die Baugrundstücke südlich der Erschließungsstraße wurde an der Ost und der Westseite die Anpflanzung einer Hecke mit einer Breite von 3 Meter festgesetzt. Diese dient der Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft. Nach Süden ist diese Eingrünung nicht erforderlich, da hier eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft angrenzt, die ebenfalls entsprechend zu begrünen ist. Weiterhin wurde je Grundstück die Anpflanzung von zwei mittel- oder großkronigen Laubbäumen festgesetzt. Diese Festsetzung verfolgt überwiegend landschaftsgestalterische Ziele.

Die festgesetzten Bepflanzungen sollen die vorstehend benannten Zwecke dauerhaft erfüllen. Hierfür ist es erforderlich, dass in den Hecken die für eine Geschlossenheit erforderliche Pflanzdichte gewährleistet ist und dass sie normgerecht nach DIN18916 angelegt werden, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Eine Pflege durch Schnitt der Hecken ist zulässig, die Anpflanzung sollte jedoch durch eine entsprechende Sortenauswahl so erfolgen, dass bei Erhaltung von Blickachsen aus den Gebäuden und auf die Gebäude insgesamt das Ziel des Einfügens in das Landschaftsbild erfüllt wird.

Gehölzliste 1: Bäume für Solitärstandorte gem. Empfehlung der GALK- Straßenbaumliste (<https://strassenbaumliste.galk.de>)

Qualität: Stammumfang 20-25 cm

Arten: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

Gehölzliste 2: Bäume

Qualität: Stammumfang 14-16 cm

Arten: Gehölzliste 1 und zusätzlich - Gemeine Esche (*Fraxius excelsior*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Stieleiche (*Quercus robur*)

Gehölzliste 3: Sträucher

Qualität: Höhe 60-100cm

Arten: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hecken- kirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*), Ohrweide (*Salix aurita*), Grauweide (*Salix cinerea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

externe Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffs

Für die Versiegelung von Boden können Flächen entsiegelt oder die Umwandlung von Ackerland in beispielsweise extensiv bewirtschaftetes Grünland erfolgen. Damit können die bislang negativen Auswirkungen der intensiven Bewirtschaftung auf das Schutzgut abgestellt werden und der Boden kann sich im Laufe der Zeit regenerieren.

Die externe Kompensationsfläche befindet sich südlich der Kreisstraße K 111 und liegt in etwa 700 Meter Entfernung südlich zum Plangebiet. Die bislang ackerbaulich genutzte Fläche umfasst

ca. 22.615 m² und wird für den Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden, Landschaftsbild sowie Arten- und Lebensgemeinschaften mit Maßnahmen überplant. Die hierdurch entstehende Aufwertung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft wird in dem nach den Berechnungen des Bewertungsmodells des Niedersächsischen Städtetages erforderlichen Umfang den Eingriffen durch die Bebauung des Plangebietes zugeordnet.

Die Kompensationsfläche weist ein starkes Südgefälle auf, wodurch die Gefahr von Boden-erosion durch abfließendes Wasser bei gleichbleibender Bewirtschaftung sehr hoch ist. Auf 80% der Fläche soll Grünland eingesät und durch Pflege zu Extensivgrünland oder mesophilem Grünland entwickelt werden.

Bei der Anlage und Pflege sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

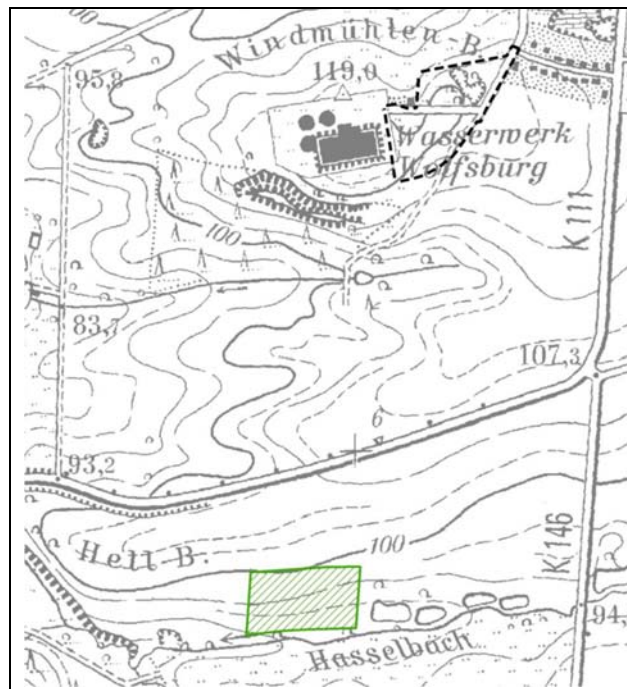
- Ansaat einer auf den Standort angepassten, regionalen Saatgutmischung
- anschließend extensive Nutzung / Pflege durch 1- bis 2-schürige Mahd (der erste Schnitt erfolgt nicht vor Ende Juni)
- Abtrag des Mähguts
- kein Umbruch auf der Fläche
- keine zusätzliche Düngung durch Aufbringen von Gülle, Jauche, mineralischem Stickstoffdünger oder Pflanzenschutzmitteln
- keine Zweckentfremdung zum Beispiel durch Lagerung von Gerätschaften oder dergleichen

Für das Schutzgut Landschaftsbild ist die Anlage von Hecken und damit eine Strukturierung der offenen Agrarlandschaft anzustreben. Gleichzeitig erhöhen diese auf lange Sicht das Nahrungsangebot und die Brut- sowie Versteckmöglichkeiten für die Arten der halboffenen Feldflur. Auf 20% der Fläche sollen daher Strauchhecken und -gruppen angelegt werden. Es ist dabei die Gehölzliste zu berücksichtigen.

Lage der Kompensationsfläche

schwarz umrandet:
Plangebiet "Windmühlenberg II"

grün:
Kompensationsfläche



Durch die Maßnahme wird nach dem Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages eine Aufwertung von 1 Wertpunkt je m² auf 3 Wertpunkte je m² erreicht. Mithin beträgt die Wertsteigerung für Natur und Landschaft bei einer Fläche von 22.615 m² - 45.230 Wertpunkte. Hiervon werden 19.710 Wertpunkte mithin ein Flächenanteil von 9.855 m² dem Eingriff durch das Plangebiet zugeordnet. Die Maßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

Kompensationsmaßnahmen Avifauna

Eine Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG) tritt nur dann ein, wenn sich durch vorhabenbedingt auftretende Störungen der Erhaltungszustand der vorkommenden Arten verschlechtert. Die Umsetzung des Vorhabens ist im Hinblick auf die Brutvogelgemeinschaft vorrangig mit einem Verlust von Nahrungsraum verbunden, der als Teil der Brutvogelreviere gilt. Für ein Großteil der betroffenen Arten, die auch als Allerweltsarten zählen, sind keine dauerhaften negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Verlust des Neststandortes für die Blaumeise und den Zilpzalp kann dauerhaft ausgeglichen werden. Beide Arten zählen gemäß § 7 Abs.2 Nr.13 BNatSchG zu den besonders geschützten Vogelarten. Es handelt sich um weit verbreitete Arten und Kulturfolger mit breiter Anspruchsamplitude. Sie repräsentieren sogenannte "Allerweltsarten" mit Vorkommen in nahezu allen Bereichen innerhalb der von der Planung betroffenen Landschaft. Die Vorkommen gelten als verbreitet in Deutschland und in Niedersachsen.

Außer in den walddreichen Gebieten sind Zilpzalp und Blaumeise in Niedersachsen flächendeckend vorhandener Brutvogel. Die größte Dichten finden sich in den Städten und der Bestand wurde vom NLWKN 2005-2008 auf 350.000-870.000 Blaumeisen-Reviere und 400.000-720.000 Zilpzalp-Reviere geschätzt (Quelle: NLWK 2015). Eine Verschlechterung ihres Erhaltungszustandes (lokale Population) durch Störung während der Fortpflanzungszeit ist nicht anzunehmen. Daher wird von keinem Störungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG) ausgegangen.

Für die Verbesserung des Lebensraumes ist es vorgesehen entsprechende Strukturen in Form von Nachpflanzungen anzulegen, die sich in räumlicher Nähe zu Gebüsch und Feldhecken befinden bzw. vorhanden Lücken schließen, die sich wiederum zur Anlage von Nestern eignen. Diese sind als Neupflanzung aus standortgerechten und vor allem heimischen Gehölzen herzustellen. Der Pflanzabstand soll maximal 1,5 x 1,5 Meter betragen. Die zu pflanzenden Gehölze sollen eine Pflanzgröße von leichten Sträuchern (70- 90 cm) haben.

An den beiden Wegen nördlich des Vorhabengebietes sind Nachpflanzungen der Lücken vorzusehen. Auch für den Bereich außerhalb der Wohngrundstücke sind zusätzliche Pflanzungen einzuplanen. Die verbleibenden Nebenflächen sollten ebenfalls mit heimischen Sträuchern und Büschen bepflanzt werden und so verschiedenen Arten zusätzliche Ruhe- und Zufluchtsstätten bieten.

Die Pflegemaßnahmen der planintegrierten und der externen Kompensationsflächen sind für die Dauer von mindestens drei Vegetationsperioden durchzuführen. Die Fertigstellungs-/ Entwicklungspflege (mit Anwuchsgarantie) der Pflanzen beträgt nach der ersten Vegetationsperiode die zwei weiteren nachfolgenden Jahre. Während der gesamten Zeit sind die erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen wie Pflegeschnitte, Entfernen von unerwünschtem Aufwuchs in Gehölzpflanzung, Wässern etc. vor Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wolfsburg abzustimmen. Als zusätzliche Kompensationsmaßnahme sollen insgesamt 10 Nistmöglichkeiten im Plangebiet bzw. der unmittelbaren Umgebung angebracht werden. Dabei sind 5 Nisthilfen für Freibrüter und 5 Nistkästen mit größerem Brutraum aus Holzbeton vorzusehen. Die Maßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

Kompensationsmaßnahmen Fledermäuse

Durch die Überplanung der Gehölzstrukturen gehen keine Lebensstätten von Fledermausarten verloren. Da keine Waldbereiche, Flugrouten oder Transferwege überplant bzw. die Jagdrouten nicht betroffen sein werden, sind keine weiteren betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten. Die Umsetzung des Planungsvorhabens kann keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auslösen, wenn unmittelbar vor Rodungen von Gehölzen diese noch einmal auf aktuelle Artenvorkommen hin untersucht werden.

Die Beleuchtung der öffentlichen Straßen, Parkflächen und Zufahrten sollte durch niedrige, nach oben abgeschirmte Lampen erfolgen, welche mit insektenfreundliche, warmweiße (bis max. 3.000 Kelvin) LED-Leuchtmittel ausgestattet werden, die keine UV-Strahlung emittieren. Teilweise könnte eine Nachtabschaltung bzw. Schaltung durch Bewegungsmelder erfolgen, um die Gesamtleuchtdauer und Blendwirkungen weiter zu reduzieren. Damit kann insgesamt die Attraktivität für nachtaktive Insekten und Anlockwirkung für Fledermäuse auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die Maßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Möglichkeiten der Entwicklung von Bauflächen für den Einfamilienhausbau in Wolfsburg wurden im Rahmen des Sofortprogrammes Neue Wohnbauflächen durch die Stadt Wolfsburg geprüft. Das Plangebiet erfüllt im Kontext aller Wohnbauflächenangebote in der Stadt Wolfsburg, die auf die verschiedenen Bedarfsgruppen abgestimmt sind, die Nachfrage nach größeren Baugrundstücken in stadtnaher und landschaftlich reizvoller Lage. Im Rahmen der gesamtstädtischen Bewertung wurde die Fläche auch unter Berücksichtigung von Umweltaspekten als geeignet festgestellt, den Bedarf für die besondere Bedarfsgruppe zu decken. Standortalternativen waren daher nicht Gegenstand der Prüfung im Bebauungsplanverfahren.

Planalternativen am Standort bestehen lediglich hinsichtlich des Umfangs der geplanten Bebauung. Erste städtebauliche Überlegungen gingen von einer vollständigen Nutzung der Gesamtfläche aus. Der Umfang und die Schwere der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft würden dann zu einer naturschutzrechtlichen Unzulässigkeit der Planung führen. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass in Wolfsburg ein erheblicher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken besteht, der durch die vorliegende Planung nur zu einem geringen Teil gedeckt wird. Die Planung stellt ein sachgerechtes Ergebnis der Abwägung zwischen naturschutzrechtlichen Belangen und der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung dar.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

(Quelle: landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung einschließlich Angaben zum besonderen Artenschutz für das Bebauungsplangebiet "Windmühlenberg II" in Wolfsburg Stadtteil Nordsteimke, Büro für Landschaftsökologie Dipl. LÖK Carsten Schulze, Haarburg 2, 32351 Stemwede / Drohne, November 2020 - kursiv)

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung (Grünordnerischer Fachbeitrag /6/) wird nach dem Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) vorgenommen. Dieses Bilanzierungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen werden hinsichtlich ihrer Bedeutung nach den Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Erfassung der Pflanzen und Biotope

Zur Erfassung möglicher Vorkommen von Farn- und Blütenpflanzen, welche dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen bzw. landesweit als bestandsgefährdet gelten (Arten der Roten Liste für Niedersachsen), ist das gesamte Bebauungsplangebiet sowie direkt angrenzende Flächen bereits 2017 durch Geländebegehung auf Wuchsstellen solcher Arten kontrolliert worden. Danach kommen im untersuchten Bereich zwei Blütenpflanzenarten vor, die nach der BARTSCHV in Verbindung mit dem BNATSchG als besonders geschützt gelten: Leberblümchen (*Hepatica nobilis*) und Hohe Schlüsselblume (*Primula elatior*). So ist eine Wuchsstelle des Leberblümchens das Feldgehölz nördlich der Zufahrt zum Wasserhochbehälter festgestellt worden. Der Bestand umfasst hier rund 20 Individuen (Häufigkeitsklasse 3). Etwa die gleiche Anzahl an Hoher Schlüsselblume wurde durch BIODATA in 2017 im westlichen Abschnitt des Freizeitgrundstückes nördlich des Zufahrtsweges gefunden. Beide Pflanzensippen werden in Niedersachsen und Bremen nicht als im Bestand gefährdet eingestuft (GARVE 2004).

Nach der Bestandsaufnahme der Biotoptypen und der mehrfachen und über zwei Vegetationsperioden erfolgten intensiven Suchen vor Ort, kann das Vorhandensein von weiteren artenschutzrelevanten Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Rote Liste Biotoptypen oder andere als die beiden oben genannten Rote Liste Pflanzenarten wurden im Plangebiet auch nicht während der Begegnungen in 2019 bzw. 2020 vorgefunden. Auch liegen hierzu keine Angaben zu Rote-Liste-Arten vor und wurden auch dem Verfasser nicht im Rahmen der Abfragen (u.a. bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wolfsburg, Februar 2019) mitgeteilt. Zur ausreichenden Beachtung des Artenschutzes in der Bauleitplanung wird nachfolgend eine Einschätzung zu Brutvögeln, Fledermäusen und anderer planungsrelevanter Arten mit einer artenschutzrechtlichen Bewertung gemäß § 44 Abs.1 in Verbindung mit Abs.5 BNatSchG getroffen werden.

Im Vorfeld der Untersuchungen erfolgte mit dem Umweltamt Wolfsburg die Abstimmung der Kartiermethodik zur Erfassung der Avifauna und Fledermäuse (Schreiben vom 31.01.2019 / Abstimmungstermin am 09.05.2019).

In diesem Zusammenhang wurde bestätigt, dass die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP I) entsprechend der Anforderungen an den besonderen Artenschutz gemäß den §§ 44 ff. BNatSchG erforderlich ist. Darin erfolgt die:

- Bewertung, ob geschützte Arten vorhanden sind
- Erfassung und Kartierung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln, Fledermäusen und anderen Tierarten (soweit vorhanden)
- Erfassung und Kartierung von Standorten geschützter Pflanzenarten
- Ermittlung und Bewertung möglicher Beeinträchtigungen auf die Population von Vögeln, Fledermäusen und anderen Tierarten im Hinblick auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten (beispielsweise durch Neugestaltung des Geländes in der Bau- und Betriebsphase)
- Ermittlung und Bewertung möglicher Beeinträchtigungen auf die Standorte geschützter Pflanzenarten
- Entwicklung von Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen
- Aufzeigen von freiwilligen Maßnahmen zur Förderung geschützter Arten (optional)

Der ergänzende Untersuchungszeitraum erfolgte von Februar bis zum Spätsommer 2019. Die Ergebnisse der Kartierung der BIODATA GbR (2019), welche im Zeitraum Mai bis Juli 2016 durchgeführt wurden, sind nachfolgend mit in der Gesamtbewertung berücksichtigt.

Erfassungsmethodik Avifauna

Hinsichtlich des Umganges mit den zu kartierenden Arten wird der Blick auf die rechtlich relevanten Arten fokussiert. Dies sind nach § 44 BNatSchG alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie alle Fledermausarten und alle europäischen Vogelarten.

Bei letztgenannten wird der Blick auf die sogenannten planungsrelevanten Vogelarten fokussiert. Diese Festlegung bzw. Eingrenzung erfolgt in Anlehnung an BREUER 2006 und an den "Planungsleitfaden Artenschutz". Unter Berücksichtigung dieser Konvention wird unter Beachtung der durch die Planung betroffenen Lebensräume sowie der räumlichen Lage des Planungsgebiets (Naturraum, Siedlungsstruktur) und der gutachterlichen Einschätzung abgeprüft, ob entsprechende Tierarten im Geltungsbereich anzutreffen sind. In der Auswertung der Planungshilfen der niedersächsischen Naturschutzverwaltung und der durchzuführenden Kartierungen wurden im Rahmen der vorliegenden Bauungsplanung die Fauna-Potentialabschätzungen vorgenommen.

Es wird angenommen, dass für die europäischen Vogelarten ohne Gefährdungsstatus oder ohne besondere ökologische Anforderungen im Regelfall davon ausgegangen werden kann, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (Allerweltarten) bei Eingriffen nicht mit populationsrelevanten Beeinträchtigungen oder mit relevanten Lebensstättenzerstörungen zu rechnen ist und somit in der Regel nicht gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG verstoßen wird. Die Ausnahme von diesem Regelausschluss bilden die Vogelarten, die zwar nicht als gefährdet, aber als streng geschützt gelten. Sie werden als streng geschützte Arten immer einer artenschutzrechtlichen Wirkungsprognose unterzogen.

Unter Berücksichtigung dieser Konvention wurde unter Beachtung des durch die Planung betroffenen Lebensraums sowie der räumlichen Lage des Planungsgebietes (Naturraum, Siedlungsstruktur) und der gutachterlichen Einschätzung abgeprüft, ob entsprechende Tierarten im Geltungsbereich anzutreffen sind und wie sich auf diese eine auf Bebauung bezogene Beeinträchtigung darstellen könnte. Es sollte nicht das gesamte Artenspektrum an Vögeln quantitativ untersucht werden. Stattdessen sollte bewusst ein Schwerpunkt auf die nach dem Stand des Wissens als besonders empfindlich gegenüber Bebauung geltenden Arten gelegt werden. Die Untersuchungen zur Feststellung der Brutvogelbestände sollten durch morgendliche flächendeckende Begehungen zwischen Februar und Juli 2019 durchgeführt werden. Weiterhin wurde auf nachtaktive Vogelarten geachtet. Dies geschah teilweise parallel zur Erfassung der Fledermäuse.

Im Gegensatz zur Linienkartierung, bei der nur ein Teil der Probestfläche eingesehen oder gehört werden kann, fordert die Revierkartierung die flächenmäßig vollständige Erfassung der Brutvogelarten. Dazu sieht die Methode eine lückenlose Erhebung vor, die durch Begehung des Gebietes in mehr oder weniger breiten Streifen erreicht wird. Nach FISCHER ET AL. (2005) kommt die Methode vorrangig bei Schutzgebietsausweisungen, Umweltverträglichkeitsprüfungen und Habitatvergleichen zur Anwendung. Wie bei der Linienkartierung erhält man damit auch Daten zur Revier- und Populationsdichte und damit absolute Bestandszahlen. Seit 1989 wird die Revierkartierung auch im Rahmen des Monitorings häufiger Vogelarten des DDA als Standardmethode neben der Linienkartierung angewandt. Der Zeitaufwand wird als "hoch" eingestuft. Die Methode der Revierkartierung gleicht in den wesentlichen Teilen der Brutvogelerfassung jener der Linienkartierung. Weiterhin finden bei der Bestandserfassung auch Rupfungen, Mauserfedern, gezielte Kontrolle von Greifvogelhorsten, Spechthöhlenbäumen sowie Gewöll- oder Schalenfunde Berücksichtigung. Zum Nachweis schwer nachweisbarer Arten wurden teilweise Klangattrappen eingesetzt. Zufällig angetroffene planungsrelevante Arten aus anderen Gruppen wurden ebenfalls aufgenommen. Eine Erfassung des gesamten Artenspektrums erfolgte jedoch nicht. Die nachgewiesenen Arten wurden mit ihrem jeweiligen Verhalten notiert, eine abschließende Festlegung der entsprechenden Statusangaben erfolgte gegen Ende der Untersuchungsperiode. Die Methodik folgt den Standards von SÜDBECK ET AL. (2005). Dargestellt werden die Brutvogelreviere planungsrelevanter Arten (durch Gesangsregistrierung, revieranzeigendes Verhalten etc. ermittelte Polygonobjekte) mit separater Ausweisung der Brutplätze (soweit auffindbar) als Punktobjekte, bei Gastvögeln und Durchzüglern die Fundorte. Alle übrigen Arten werden tabellarisch anhand einer Gesamtartenliste aufgeführt. Zur Einschätzung des überregionalen Zuges erfolgt eine Literaturlauswertung. Weitere Erhebungen über das oben beschriebene Untersuchungsgebiet hinaus waren nicht vorgesehen.

Rastvögel und Wintergäste wurden nicht erfasst. Der Frühjahrsdurchzug 2019 / 2020 konnte mit der Brutvogelerfassung kombiniert werden, für die Erfassung des Herbstaspektes waren separate Kartierungen erforderlich.

Zur Erfassung der Brutvogelfauna wurden vier Geländebegehungen im Zeitraum Mai bis Juli 2016 durchgeführt. Dabei wurden Arten nach Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie, Arten, die in den einschlägigen Roten Listen verzeichnet sind sowie bioindikatorisch wertgebende Arten punktgenau erfasst. Alle weiteren Brutvogelarten wurden jeweils zusammenfassend in Größenklassen aufgenommen. Weitere unsystematische Hinweise auf mögliche Brutvogelvorkommen ergaben sich während der Biotopkartierung bzw. Untersuchungen zu anderen Artengruppen. Weiterhin wurde das Areal im Vorfeld auf Höhlenbäume untersucht, die sich zur Anlage eines Nestes eigneten oder durch ein solches belegt waren.

Zur Erfassung der Brutvogelfauna wurden 2019 und 2020 die folgenden Kartiergänge durchgeführt:

<u>Datum</u>	<u>Wetter</u>	<u>Bemerkung</u>
09.02.2019	bewölkt, 11°C	Zuggeschehen
09.03.2019	wolkig, 9°C	Start Horchbox Fledermäuse und Nachtgreife
31.03.2019	heiter, 14°C	Kartierung Avifauna, einschl. Nachtgreife
24.04.2019	sonnig, 15°C	Kartierung Avifauna, Höhlenbäume
09.05.2019	wolkenlos, 14°C	
23.05.2019	sonnig, 8°C	Kartierung Avifauna, Nachtgreife
17.06.2019	wolkenlos, 11°C	Fledermäuse u. Nachtgreife
17-06.2019- 18.06.2019	wolkenlos, 14°C	Kartierung Avifauna, teilweise Nachtgreife bei Fledermauskartierung
07.07.2019	heiter, 15°C	Kartierung Avifauna, einschl. Nachtgreife
23.07.2019	sonnig, 16°C	Avifauna und Nachtgreife und Fledermäuse
10.08.2019	bewölkt, 19°C	Kartierung Avifauna, Höhlenbäume
04.09.2019	trübe, 15°C	Kartierung Avifauna, einschl. Nachtgreife
14.10.2019	leicht bewölkt, 15°C	Fledermäuse und Nachtgreife, Höhlenbäume
23.10.2019	bewölkt, 9°C	Fledermäuse u. Nachtgreife Ende Horchbox
06.02.2020	leicht bewölkt, 8°C	Zuggeschehen
20.05.2020	leicht bewölkt, 17°C	Kontrollgang Brutgeschehen / Nester Avifauna

Zusätzlich erfolgte:

- Recherche und Auswertung der Daten Dritter
- Ermittlung von Zug- und Flugkorridoren und pot. Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben (überregionales Zugeschehen)
- ein Termin im unbelaubten Zustand der Bäume (Erfassung von Greifvogelhorsten)
- Bei Auffinden planungsrelevanter (Greif-) Vogelarten waren gegebenenfalls Nahrungshabitate in weiterem Radius zu beobachten.

Erfassungsmethodik Fledermäuse

Da nach den bisherigen Kenntnissen Fledermäuse insbesondere während der Wanderungen gefährdet sind, wurde ein Schwerpunkt der Beobachtungen in die Frühjahrs- und Herbstmonate zur Zugzeit der Fledermäuse gelegt. Zur Erfassung tagsüber ziehender Fledermäuse wurden die Begehungen im Oktober bereits nachmittags noch bei Helligkeit begonnen. Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte durch Begehungen in der Dämmerung und nachts auf bioakustischem Wege sowie durch Direktbeobachtung in 2019. Die Erfassungen beziehen sich auf die Lokalspopulation (Sommeraspekt) und das Zuggeschehen. Es wurde eine kombinierte Methodik aus Transektbegehungen (zur repräsentativen Erfassung des Artenspektrums im Gesamtgebiet) und

gezielter Erfassung durch kontinuierliche Direktbeobachtungen im unmittelbaren Umfeld potenzieller Quartierstandorte und Leitlinien angewandt.

Baumhöhlen sollten auf ausfliegende Tiere bzw. Sozial- und/oder Balzrufe überprüft werden. Zur Auswertung wurden ausschließlich Zeitdehnungsdetektoren verwendet. Nur mit dieser Technik ist eine Artansprache, mindestens aber die Diagnose auf Gattungsebene möglich. Die Fledermausrufe wurden mittels Wave-Recorder digital aufgezeichnet und nach computergestützter Analyse zur Beweissicherung archiviert.

Je nach Ergebnis der Untersuchungen konnte eine Vertiefungsstufe notwendig werden. Dies war teilweise erforderlich, wenn sich aufgrund der Rufanalyse Nachweise von mit dieser Methode nicht trennbare planungsrelevante Arten (v.a. Gattung *Myotis*) ergaben. Einige dieser Arten können nur durch Fang sicher bestimmt werden. Außerdem können durch Netzfang Arten nachgewiesen werden, die mit dem Detektor nicht oder nur schwer zu erfassen sind. Solche Fangensätze waren jedoch nicht vorgesehen bzw. auch nicht erforderlich.

Kartierumfänge Fledermäuse 2019

- 5 Begehungen zur Erfassung der Sommerpopulation von April – Juli 2019
- Einsatz einer Horchbox von März – Ende Oktober 2019

09.03.2019	Installation Fledermaushorchbox
31.03.2019	Transektbegehung Fledermäuse
23.05.2019	Fledermäuse
18.06.2019	Fledermausdetektorbegehung
07.07.2019	Transektbegehung Fledermäuse
10.08.2019	Fledermausdetektorbegehung
04.09.2019	Transektbegehung Fledermäuse
23.10.2019	Abbau Fledermaushorchbox

Für zeitgleiche Aktivitätsmessungen wurde ergänzend zu den übrigen Erfassungen eine Horchkiste im Gebiet eingesetzt. Die Darstellung der Ergebnisse umfasst das Arteninventar, Statusangaben, Einstufung nach Roter Liste, relative Aktivitätsabundanzen sowie Angaben zu den Aktivitäten (Jagdgebiete, Flugstraßen, Balzterritorien).

Methodik Quartierbaumkartierung

Der Schwerpunkt der Erfassung lag in der Überprüfung, ob sich in / an den vorhandenen Gehölzen aktive Vogelnisthinweise oder (Winter-)Fledermausquartiere befinden oder andere artenschutzrechtliche Konflikte bestehen und somit die Gefahr der Verletzung von Tötungsverboten nach § 44 BNatSchG im Zuge der geplanten Maßnahmen bestehen. Zum Beginn jeder Erfassung wurden zunächst mittels Fernglas die Strukturen, Überstände und der Baumbestand abgeleuchtet und Rufe verhört. Die Intensivsuche im/am Bestand erfolgte an zwei Terminen. Spalten am Stamm, sowie alle Höhlen in den Bäumen etc. wurden, sofern erforderlich, auch mit einer Endoskopkamera (inkl. 2 Meter Verlängerung, Video-/Fotofunktion) betrachtet. Die Fotodokumentation erfolgte digital unter Aufzeichnung der GPS-Standortdaten. Die Flächen wurden vollständig abgelaufen. Alle Höhlungen konnten mittels Auszugleiter erreicht und anschließend sondiert werden. Insgesamt wurden neben den direkt visuell zu erfassenden Tieren auch nach allen anderen Hinweisen, wie Federfunde, Rufe, Spuren, Kot, Losungen, Nester etc. gesucht.

Bewertung

Die Bewertung der Biotoptypen wurde nach den ergänzend zur Biotopkartierung von v. Drachenfels (2011) entwickelten Wertstufen durchgeführt (Bierhals, v. Drachenfels & Rasper, 2004). Die Bedeutung des geplanten Baugebiets und des erweiterten Untersuchungsraums für den Arten- und Biotopschutz wird anhand einer 5-stufigen Werteskala dargestellt.

Wertfaktor/-stufe	Bezeichnung	Bezeichnung (Bierhals, v. Drachenfels, Rasper)
V	sehr hohe Bedeutung	von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)
IV	hohe Bedeutung	von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
III	mittlere Bedeutung	von allgemeiner Bedeutung
II	erhöhte Grundbedeutung	von allgemeiner bis geringer Bedeutung
I	Grundbedeutung	von geringer Bedeutung (v. a. intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen).

Tabelle Definition der Wertfaktoren/-stufen zur Beurteilung der Biotope

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Hierunter fallen: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Die Belange des Schutzgutes Mensch in Bezug auf die Erholungsfunktion der Landschaft und den Immissionsschutz wurden bewertet.

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Überwachung der Entwicklung der festgesetzten Maßnahmenflächen und der externen Kompensation, Prüfung der Funktionsfähigkeit der Maßnahme während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von 6 Einfamilienhäusern auf ca. 2.000 bis 3.250 m² großen Wohngrundstücken mit einer Gesamtfläche von ca. 3 Hektar. Er wurde auf Grundlage des Entwurfes des Architekturbüros Keferstein - Sabljo Architekten BDA erarbeitet. Der Entwurf berücksichtigt die im Baugebiet vorhandenen naturräumlich und artenschutzrechtlich hochwertigen Bereiche, die von einer Bebauung ausgenommen werden. Es entstehen dadurch zwei Baufelder nördlich und südlich der Erschließungsstraße für 2 und 4 Baugrundstücke.

Einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen, der Grünflächen und der Maßnahmenflächen im Plangebiet beträgt die gesamte Plangebietsgröße 30.053 m². Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes werden derzeit überwiegend als Grünfläche und Reitplatz genutzt. Nördlich der Erschließungsstraße befinden sich höherwertige Biotoptypen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten oder fortentwickelt werden sollen. Das Plangebiet hat darüber hinaus als Nahrungshabitat für Fledermäuse und als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte europäischer Vogelarten eine Bedeutung.

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend unversiegelt. Aus einem ehemaligen Kalksteinabbau mit nachfolgender Verfüllung durch Abfallstoffe einer Teilfläche und der intensiven Nutzung als Reitplatz resultiert eine mäßige Beeinträchtigung. In Bezug auf das Schutzgut Grundwasser und

Oberflächenwasser hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung. Landschaftsräumlich ist eine technische Überprägung durch den Siedlungsrand und den Trinkwasserhochbehälter wahrnehmbar, das Plangebiet ist jedoch bisher landschaftlich geprägt.

In diesen Ausgangszustand wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eingegriffen. Insbesondere der Eingriff in die Bodenfunktion durch Versiegelung ist erheblich. Baubedingt kommt es durch die Errichtung des Baugebietes zu einer Überprägung von Bodenbereichen durch neue Baugrundstücke und Straßenverkehrsflächen im Umfang von ca. 15.807 m². Davon können ca. 4.800 m² vollständig durch Gebäude und Verkehrsinfrastrukturen versiegelt werden. Die übrigen Flächen werden anschließend als Grünflächen oder Hausgärten wieder hergestellt.

Die Überbauung und die vollständige Überprägung von ca. 4.800 m² stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Die betroffenen Bodenbereiche verlieren ihre Bedeutung für den Naturhaushalt vollständig. In den nicht versiegelten Bereichen des Baugebietes kommt es zumindest temporär zu einer Veränderung der Bodenstruktur und des Wasserhaushalts durch Bodenabtrag, Verdichtung und Bodenauffüllung etc.. Hier finden jedoch keine bleibenden Bodenversiegelungen statt, so dass der anstehende Boden nach einiger Zeit wieder seine Funktionen als Bodenfilter für den Wasserhaushalt des Naturhaushaltes übernehmen kann. Hiermit ist im Plangebiet kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Grundwasser verbunden, da die Flächen nicht wesentlich zur Grundwasserneubildung beitragen.

Der Verlust oder die Beeinträchtigung hochwertiger Biotoptypen kann vermieden werden. Die artenschutzrechtlich hochwertigen Bereiche bleiben erhalten bzw. werden fortentwickelt. Maßnahmen der Aufwertung des Schutzgutes werden durch Heckenanpflanzungen, Baumanpflanzungen und eine gebietsintegrierte Kompensationsmaßnahme durchgeführt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist erheblich. Das Landschaftsbild wird jedoch durch die festgesetzten Anpflanzungen landschaftsgerecht wieder hergestellt.

Die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt reichen nicht vollständig aus, um die Eingriffe auszugleichen. Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt wird eine externe Kompensationsfläche südlich der Kreisstraße K 111 mit einer Größe von 22.615m² herangezogen, die von Ackerfläche zu Grünland (80%) mit Gehölzanpflanzungen (20%) entwickelt werden soll. Hiervon werden 19.710 Wertpunkte mithin ein Flächenanteil von 9.855 m² dem Eingriff durch das Plangebiet zugeordnet.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch Lärmimmissionen oder den Verlust von Erholungsbereichen sind nicht zu erwarten.

Insgesamt kann durch die planexterne Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt eine nachhaltige Beeinträchtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft vermieden werden.

Wolfsburg, Oktober 2021

Quellenverzeichnis

Fachgutachten:

- /1/ Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung einschließlich Angaben zum besonderen Artenschutz für das Bebauungsplangebiet "Windmühlenberg II" in Wolfsburg Stadtteil Nordsteimke, Büro für Landschaftsökologie Dipl. LÖK Carsten Schulze, Haarburg 2, 32351 Stemwede / Drohne, April 2021
- /2/ BIODATA GBR – Entwurf zum Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung einschließlich Angaben zum besonderen Artenschutz. Braunschweig, Januar 2017
- /3/ ALW - ARBEITSGRUPPE LAND & WASSER, Prof.Dr. Th. Kaiser - Büro für Landschaftsplanung und Vegetationskunde, Kompensation geschützter Biotope im geplanten Baugebiet Windmühlenberg II, 27.11.2018
- /4/ IUP-INGENIEURE, Baugrunderkundung, Gründungsberatung und Umwelterkundung Windmühlenweg Wolfsburg-Nordsteimke – Bericht 46009 vom 30.05.2016