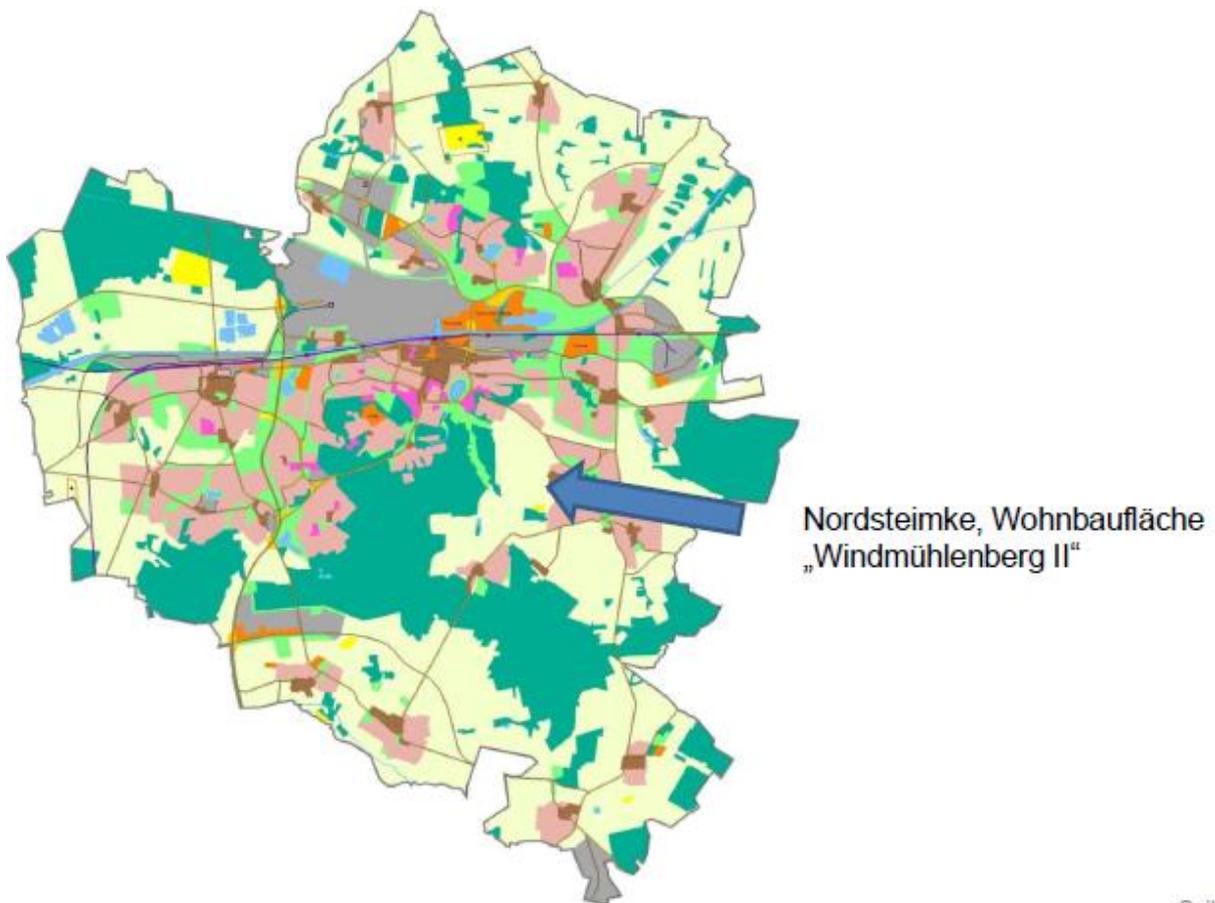


**Begründung
zur
2. Änderung des Flächennutzungsplans 2020plus
der Stadt Wolfsburg**

**hier
Wohnbaufläche „Windmühlenberg II“ im Ortsteil
Nordsteimke**



Seit

Flächennutzungsplan 2020plus mit Lokalisierung der Fläche „Windmühlenberg II“

**Stand: Entwurf zur erneuten Offenlage für die Wohnbaufläche
„Windmühlenberg II“ in Nordsteimke**

Gliederung

Begründung **Seiten 4 - 10**

1.0	Änderungsbeschluss und Planungsgrundlage	4
2.0	Lage des Plangebietes	4
3.0	Anlass, Ziel und Zweck der Planung sowie städtebauliche Konzeption	5
4.0	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
4.1	Raumordnerische Belange zur Planfläche mit Abwägung	7
4.1.1	Der landwirtschaftliche Fachbeitrag zum RROP mit Abwägung	7
5.0	Inhalt der Planung mit Abwägung	8
6.0	Plandarstellung	10

Umweltbericht **Seiten 11 - 23**

1.0	Einleitung	11
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanungen	11
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für den Bauleitplan	11
2.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	15
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	15
2.2	Wechselwirkungen	20
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planungen sowie Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen	20
2.3.1	Prognose bei Verzicht der Planung	21
2.4	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	22
3.0	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind	22
4.0	Zusätzliche Angaben	22
4.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	22
4.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	22

4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage	22
4.4	Referenzliste / Quellenangaben, für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen, die herangezogen wurden	23

1.0 Änderungsbeschluss und Planungsgrundlage

In seiner Sitzung am 18.01.2017 hat der Rat der Stadt Wolfsburg die Durchführung des Verfahrens zur 3. Änderung des „Flächennutzungsplans 2020plus“ für Planungen in Vorsfelde „Am Drömlingstadion“, in Hattorf „Am Dorfe“ und in Nordsteimke „Windmühlenberg II“ beschlossen. Unterschiedliche Entwicklungsstände dieser drei Planungen führten zur Aufspaltung in zeitlich getrennten Verfahrensbeschlüssen. So ist zwischenzeitlich die gemischte Baufläche „Am Dorfe“ in Hattorf beschlossen und unter der 3. Flächennutzungsplanänderung genehmigt. Aus genehmigungstechnischen Gründen dürfen nun die beiden verbleibenden Flächennutzungsplanungen nicht mehr unter dieser Verfahrensnummer weiter geführt werden. Es ist mit dem Amt für regionale Landesentwicklung als Genehmigungsbehörde abgestimmt, dass die Verfahren der verbleibenden zwei Flächen „Am Drömlingstadion“ und „Windmühlenberg II“ unter der 2. Flächennutzungsplan-Änderungsnummer zu Ende gebracht werden.

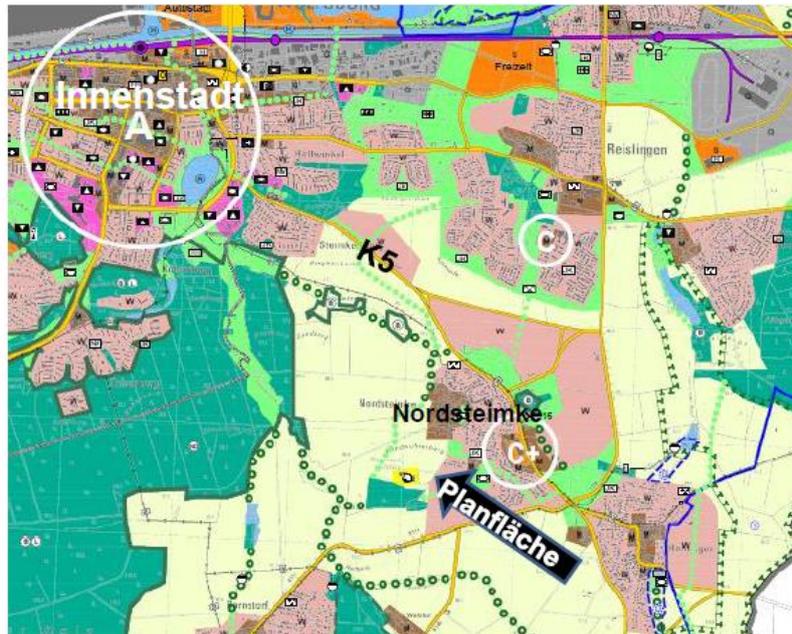
Für die hier vorliegende Planung „Windmühlenberg II“ in Nordsteimke ist nach Änderung des Geltungsbereiches und seines Inhalts eine erneute Offenlage erforderlich.

Der 2. Änderung des Flächennutzungsplans liegt der Inhalt des am 10.02.2011 wirksam gewordenen „Flächennutzungsplans 2020plus“ zugrunde.

2.0 Lage des Plangebietes

Der Ortsteil Nordsteimke liegt im östlichen Stadtbereich – etwa 4 km von der Innenstadt Wolfsburg entfernt. Entlang der aus der Innenstadt führenden Kreisstraße K 5 (ehemalige Landesstraße L322) ist der Landschaftsraum zwischen dem Stadtteil Steimker Berg und (nördlich) Nordsteimke bis Hehlingen als für die Stadt Wolfsburg wichtigem Siedlungsentwicklungsraum bestimmt.

Das Plangebiet „Windmühlenberg II“ liegt im Südwesten außerhalb des Ortsteils Nordsteimke zwischen der Fläche des Wasserwerkes und dem östlich angrenzenden Siedlungsrand – gebildet aus den Wohngebieten „Windmühlenberg“ und „Am Spiebusch“. Es ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020plus als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2020plus
Schwarzer Pfeil zeigt auf Planfläche „Windmühlenberg II“, in gelber Farbe die Fläche des Wasserwerkes

3.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung sowie städtebauliche Konzeption

Mit dem „Flächennutzungsplan 2020plus“ verfügt die Stadt Wolfsburg über ein strategisch ausgerichtetes Planungsinstrument, welches die wirtschaftliche, städtebauliche und ökologische Entwicklung Wolfsburgs in seinen Grundzügen vorbereitend leitet.

Unverändert ist der Wohnungsmarkt in Wolfsburg von einem deutlichen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Nachdem Wohnungsleerstände in den zurückliegenden Jahren weitgehend abgebaut wurden, muss der zukünftige Nachfragezuwachs durch Wohnungsneubau befriedigt werden. Die Stadt Wolfsburg möchte auf den Bedarf mit einem differenzierten Angebot reagieren und daher in unterschiedlichen Lagen verschiedene, jeweils passende Wohnformen, anbieten. Sie hält auch Vorhaben- und Erschließungsträgern bei der Entwicklung von Wohngebieten Möglichkeiten zur Vermarktung offen.

Im Zuge der seit 2012 beschlossenen Wohnbauoffensive mit dem Ziel, Wohnraum für ca. 130.000 Einwohner zu schaffen, wurden neben der Umsetzung von Maßnahmen der Innen- bzw. Nachverdichtung auch Maßnahmen der städtebaulichen Arrondierung mit Inanspruchnahme von nicht für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen entwickelt.

Der Eigentümer der landwirtschaftlichen Fläche „Windmühlenberg II“ beabsichtigt, eine wohnbauliche Entwicklung in der Struktur mit Einfamilienhäusern und Grundstücksgrößen zwischen 2.000 und 3.500 qm zu vollziehen. Der Standort besticht durch seine exponierte Lage am höchstgelegenen Punkt am südwestlichen Ortsrand von Nordsteimke.

Der Standort war schon in der Vergangenheit Gegenstand von Überlegungen für ein Seniorenwohnheim. Jedoch wurde einerseits wegen der großräumigen Ausstrahlung des mehrgeschossigen Baukörpers in die Landschaft und des damit verbundenen erheblichen Eingriffs in das Landschaftsbild und andererseits wegen der zusätzlichen Verkehre dem Vorhaben nicht entsprochen.

Die nun geplante bauliche Struktur mit bis zu sechs Einfamilienhausgrundstücken greift aufgrund der geringeren Höhenentwicklung weniger erheblich in die Offenlandschaft ein, zur Eingriffsminimierung sollten jedoch im Bebauungsplan Maßnahmen der Eingrünung vorgesehen werden. Dies entspricht dem formulierten Ziel des Landschaftsrahmenplans. Des Weiteren ist der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr weitaus geringer als bei dem Projekt des Seniorenheims.

Im Zuge des Verfahrens zur 2. Änderung soll daher der Flächennutzungsplan diese städtebauliche Entwicklung hin zu einem Wohngebiet vorbereiten.

Es war zu Anfang der Planung der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Nach durchgeführter Offenlage des Entwurfs wurde der Geltungsbereich sowohl inhaltlich als auch in seinem Umrang an die im Plangebiet vorherrschenden naturschutzrechtlichen Belange wie folgt angepasst:

- Eine Teilfläche im Nordosten kann aus naturschutzrechtlichen Gründen – es handelt sich hier um einen nach § 22 NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteil - nicht der Bebauung zugeführt werden und wird nun als Grünfläche dargestellt. Dies ist auch mit der seit vielen Jahren dort vorherrschenden extensiv geführten Grünlandbewirtschaftung konform. Im Laufe der Jahre hat sich ein Magerrasen mit Wildkrautbewuchs entwickelt. Zudem wird nicht auf die seltene Bodenart „Rendzina“ zugegriffen.
- In Abhängigkeit dieser naturschutzrechtlichen Restriktion verbleibt nördlich der Zuwegung zum Grundstück des Wasserwerks eine um ca. 2/3 verkleinerte Wohnbaufläche.
- Aufgenommen als Wohnbauflächendarstellung ist der Verlauf der landwirtschaftlichen Zuwegung zur Fläche des Wasserwerkes. Diese Wegefläche wird im Bebauungsplan als Erschließungsstraße festgesetzt werden. Auch wird im Bebauungsplan der Straßenbaulastträger (öffentlich oder privat) festgelegt.
- Das Areal südlich der Zuwegung zum Wasserwerk bleibt in der Darstellung als Wohnbaufläche.
- Der Geltungsbereich wurde im Nordwesten an die Grundstücksaufteilung entsprechend der Hochbauplanung angepasst.

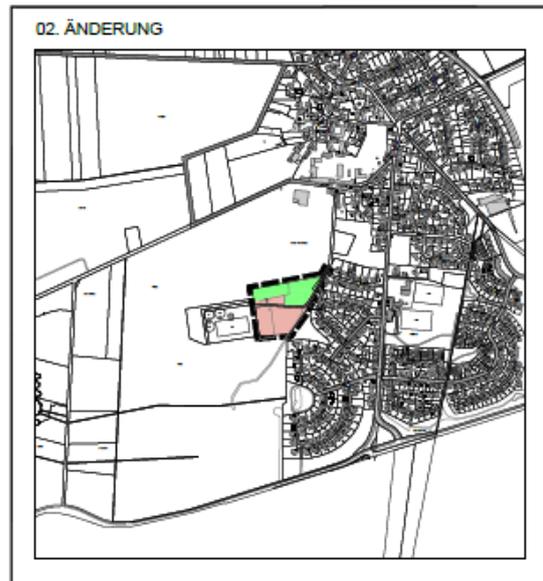
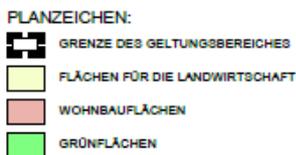
Diese insbesondere inhaltlichen Änderungen bedingen eine erneute Offenlage des Flächennutzungsplan-Entwurfs.



Planzeichnung zum Änderungsbeschluss mit Ziel der Wohnbauflächendarstellung



geänderter Entwurf zur erneuten Offenlage aufgrund naturschutzrechtlicher Restriktion mit Anpassung des Geltungsbereichs im Nordwesten



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN WOLFSBURG 2020PLUS
02. ÄNDERUNG: WINDMÜHLENBERG II
IM ORTSTEIL NORDSTEIMKE

4.0 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Leitvorstellung der Raumordnung ist nach § 1 (2) Raumordnungsgesetz eine nachhaltige Raumentwicklung, welche die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Als relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung sind die Stärkung der Innenentwicklung und die Minderung des Verkehrsaufkommens durch sinnvolle Zuordnung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zu nennen. Es soll auf ein vielfältig nutzbares und ökologisch wirksames Wohnumfeld hingewirkt werden und gliedernde Grünflächen und Freiräume sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Stadtentwicklung und Verkehrswegebau müssen hierbei nicht nur auf einen sparsamen Umgang mit Flächen ausgerichtet sein, sondern sich auch auf diejenigen Räume konzentrieren, in denen die Konflikte mit der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und dem Landschaftsbild am geringsten sind.

Die Siedlungsentwicklung ist am Ordnungsprinzip der Dezentralen Konzentration zu orientieren und vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte auszurichten. Kriterien sind die Innenentwicklungen der Siedlungsschwerpunkte. Als Bereich der zentralörtlichen Standorte innerhalb der Stadt Wolfsburg ist das Siedlungsband nördlich und südlich des Mittellandkanals mit Ausnahme der Ortsteile Brackstedt, Velstove, Neuhaus, Barnstorf, Almke und Neindorf festgelegt. Der Ortsteil Nordsteimke liegt somit innerhalb des Hauptsiedlungsbereiches – dem „Zentrale-Orte-Bereich“.

Als Oberzentrum im Ordnungsraum Braunschweig hat die Stadt Wolfsburg unter anderem die Aufgaben, die Funktion als Wirtschafts- und Wohnstandort zu erhalten und zu stärken und zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf sowohl für die Stadt als auch für das Umland bereitzustellen.

4.1 Raumordnerische Belange zur Planfläche mit Abwägung

Der Landschaftsraum westlich des Siedlungsrandes von Nordsteimke ist als landwirtschaftliche Fläche bestimmt. Textlich aufgenommen in das RROP ist der Hinweis auf das Wasserwerk Wolfsburg.

Die Abgrenzung eines Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft ist bis an den westlichen Ortsrand gelegt. Ein Vorranggebiet für Freiraumfunktionen hält zum westlichen Siedlungsrand einen Abstand von ca. 100 m. Dieser Abstand des Vorranggebietes zum Siedlungsrand wurde im Jahre 2005 mit dem Regionalplanungsträger soweit abgestimmt, dass städtebauliche Arrondierungen noch möglich sind. Innerhalb dieses Abstands liegt das Plangebiet. Im Süden in einer Entfernung von ca. 90 m zum Plangebiet ist eine Waldinsel als Vorranggebiet Natur und Landschaft festgelegt. Die im Bebauungsplan festzusetzende überbaubare Fläche wird weiter nördlich erfolgen, so dass der Abstand zwischen Bebauung und Vorranggebiet über 100 m betragen wird.

Das Ziel des Vorranggebietes für Freiraumfunktion wird mit der Planung nicht eingeschränkt. Die Grundzüge der Vorbehaltsfläche für Natur und Landschaft unterliegen der Abwägung. Es wurde der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung an die Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes – hier eines geschützten Landschaftsbestandteils - angepasst. Somit flossen die Grundsätze der Raumordnung in die Änderung des Flächennutzungsplans ein.

Das Plangebiet betrifft landwirtschaftliche Flächen, die einer Wohnbau- und Grünflächen-nutzung zugeführt werden sollen.

Der seit dem Jahre 2000 vorliegende landwirtschaftliche Fachbeitrag bewertet die Flächen als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft – hier „Städtische Landwirtschaft“. Ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotenzial ist den Flächen jedoch nicht zugesprochen. Somit ist der landwirtschaftliche Belang als gering zu werten. Die Aussagen des landwirtschaftlichen Fachbeitrages zum RROP sind dennoch zu beachten und bilden die Grundlage zur weiteren Abwägung.

4.1.1 Der landwirtschaftliche Fachbeitrag zum RROP mit Abwägung

Der Fachbeitrag stellt grundsätzlich heraus, dass die Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Siedlungs- und Gewerbegebiete für die Landwirtschaft erhebliche Auswirkungen haben kann. Dies beginnt beim Verlust von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche und der Zerschneidung der Feldmark und geht hin bis zur hohen Besteuerung von Verkaufsgewinnen. In dem vorliegenden Fall werden großflächig zusammengehörige landwirtschaftliche Flächen nicht zerschnitten und die Umwandlung in Bauland geht auf die Initiative des Grundstückseigentümers zurück. Folgende allgemeine Problemstellungen im Bereich der Landwirtschaft sind bei jeder Bauleitplanung zu beachten:

- **Wasser**

Ein Problem für die Landwirtschaft ist die Einleitung von Regenwasser der Dach- und Hofflächen in Gräben. Hierdurch kann es zu einer Überschreitung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Gräben kommen, was dann zu Schäden bei den Unterliegern und zu erhöhten Unterhaltungsaufwendungen am Gewässernetz führen kann. Daher sind in Bau-gebieten Vorgaben zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung und zur Wasser-versickerung auf dem Baugrundstück oder im Baugebiet anzustreben - dies auch aus Gründen des Hochwasserschutzes.

- **Zuwegung**

Bei Neubaugebieten ist eine durchlässige Verbindung für landwirtschaftliche Fahrzeuge sicherzustellen, um die Bewirtschaftung der Felder zu gewährleisten und Unfälle zu vermeiden. Landwirtschaftliche Wege sind – soweit sie der weiteren Erschließung landwirtschaftlicher Flächen dienen – zu erhalten. Auf die Abmessungen und Gewichte der landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte ist in der verbindlichen Bauleitplanung einzugehen.

Am Ostrand außerhalb des Geltungsbereiches führt ein landwirtschaftlicher Weg nach Süden und erschließt die südlich angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Die Emissionen durch den landwirtschaftlichen Verkehr sind von der zukünftigen Wohnbevölkerung hinzunehmen.

- **Eingrünung zur freien Landschaft**

Nicht nur zur Eingrünung des Baugebietes, sondern auch zum Schutz vor Staub und Immissionen, die regelmäßig bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen, sind dichte Abpflanzungen zur freien Feldmark oder entsprechend große Abstände der zukünftigen Wohnbebauung zur landwirtschaftlichen Fläche vorzusehen.

Schon jetzt schottet eine Baum- und Strauchhecke im Norden die zukünftigen Wohnbaugrundstücke von der Feld- und Ackerflur ab.

- **Eingriffsbilanzierung**

Sollte der Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Baugebietes nicht ausgeglichen werden können, ist der weitergehende Verlust des Betriebsmittels „Boden“ so gering wie möglich zu halten.

Die Planung folgt dem Gebot zur Eingriffsminimierung und hat die ursprünglich angedachte Ausdehnung der Wohnbauflächendarstellung nördlich der Zuwegung zum Wasserwerk wesentlich verkleinert und hat dabei die vorhandene Baum- und Heckenstruktur berücksichtigt. Details der Eingriffs- Ausgleichsberechnung werden im Bebauungsplan geregelt.

Abwägung:

Der nördlich der Zuwegung zum Wasserwerk liegende Teil des Geltungsbereichs ist aufgrund der Bodenzusammensetzung – Rendzina, pelosol Pseudogley - für die ackerbauliche Nutzung wenig ertragreich. Auf dem Südteil des Plangebietes ist ein Reitplatz mit angrenzender Wiesenfläche angelegt.

Eine ackerbauliche Nutzung im gesamten Plangebiet erfolgt seit vielen Jahren nicht mehr – insofern hat sich im Nordosten ein Magerrasen mit Wildkrautbewuchs entwickelt.

Der Landwirt und Grundstückseigentümer selbst wünscht, die Fläche des Geltungsbereiches der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen und sie zu Bauland zu entwickeln. Der Entzug von landwirtschaftlicher Fläche ist somit als unerheblich zu bewerten. Es ist aber im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit der örtlichen Landwirtschaft abzustimmen, inwieweit die Zuwegungsfläche zum Wasserwerk und daran grenzender landwirtschaftlicher Flächen noch für landwirtschaftliche Verkehre benötigt wird. Ebenso verläuft am Ostrand außerhalb des Geltungsbereiches nach Süden ein land- / forstwirtschaftlicher Weg. Auswirkungen der landwirtschaftlichen Verkehre und Bewirtschaftung angrenzender Flächen sind von der zukünftigen Wohnbevölkerung grundsätzlich hinzunehmen.

Aufgrund der porösen Bodenzusammensetzung des Rendzinabodens scheinen Versickerungen des Oberflächenwassers grundsätzlich möglich. Dies ist im Bebauungsplanverfahren zu überprüfen.

5.0 Inhalt der Planung mit Abwägung

Die Planung ist angepasst an die Ziele der Raumordnung bzw. Regionalplanung. Insbesondere berücksichtigt die Planung Grundsätze der Freiraumentwicklung – hier von Natur und Landschaft.

Die Umweltprüfung führte im Ergebnis der Analyse zu einer als hoch zu wertenden Beeinträchtigung in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft. Dem Gebot der Eingriffsminimierung folgend, wurde die ursprünglich angedachte Wohnbauflächenkonzeption im Nordosten zum Schutz der seltenen Bodenart Rendzina, zum Schutz des Brut- Nahrungs- und Lebensraumes von Vögeln, Kleintieren, Insekten und zum Schutz des mesophilen Grünlandes trockener Standorte wesentlich, d. h. um ca. 2/3 der Fläche reduziert. Aufgrund der aufgefundenen Pflanzengesellschaften auf diesem Areal ist diese Fläche ein gemäß § 22 Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) „geschützter Landschaftsbestandteil“. Somit ist dieses Biotop direkt über das Gesetz geschützt und steht einer Bebauung nicht zur Verfügung. Zudem liegt innerhalb dieses Bereiches eine Altlast aus Bauschutt. Von dieser gehen keine gesundheitsgefährdenden Auswirkungen aus.

Der Flächennutzungsplan stellt nun diesen geschützten Landschaftsbestandteil als Grünfläche dar. Eine Bebauung kann daher nur westlich und südlich angrenzend dieser Biotopfläche sowie auf dem Areal südlich der Zuwegung zum Wasserwerk erfolgen.

Aufgrund der exponierten Lage auf dem Windmühlenberg ist mit der Bebauung ein als hoch zu wertender Eingriff in das Landschaftsbild verbunden. Insbesondere bei den Grundstücken im Nordwesten des Geltungsbereiches sollten daher im Bebauungsplan Maßnahmen zur Eingrünung festgesetzt werden. Dies entspricht auch dem formulierten Ziel des Landschaftsrahmenplans.

Das Gebiet erfüllt die Voraussetzung zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet. Bis dato ist aber kein Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet worden. Des Weiteren ist es Teil des Naherholungsgebietes, welches als die „Nordsteimker Schweiz“ bezeichnet wird. Das vorhandene Wegesystem sollte demnach für die Öffentlichkeit weiterhin frei zugänglich bleiben.

Der Planbereich grenzt unmittelbar an das Gelände des Wasserwerkes und Hochbehälters Nordsteimke. Diese Betriebsanlage der Stadtwerke Wolfsburg wird durch die LSW Netz GmbH betrieben. Der Hochbehälter ist Speicherort des Trinkwassers für die Versorgung der Stadt Wolfsburg und der Volkswagen AG (Harzwasser). Hier wird für den gesamten Versorgungsbereich das Druckniveau vorgegeben. Es handelt sich bei der Betriebsstätte in Verbindung mit den Wasserwerken um den wichtigsten Bestandteil der Trinkwasserversorgung in Wolfsburg. Hierzu gehört, dass die Zuwegung zum Hochbehälter mit schwerem Gerät jederzeit gegeben sein muss. Somit ist bei erforderlichen Arbeiten am Hochbehälter mit entsprechenden aber zeitlich beschränkten Beeinträchtigungen der Wohnungsruhe zu rechnen.

Innerhalb der Wegefläche, die zum Wasserwerk führt, verlaufen Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Trinkwasser der LSW-Netz GmbH sowie Telekommunikationsleitungen der Vodafone Kabel Deutschland / Telekom. Die entsprechenden Leitungen sind im Bebauungsplan aufzunehmen. Der Planbereich liegt außerhalb des Fernwärmeversorgungsnetzes.

Für die Fläche liegt kein Kampfmittelverdacht vor, was ein Gutachten aus dem Jahre 2015 in Form einer historisch genetischen Rekonstruktion belegt. Es fanden lediglich Sandentnahmen während des II. Weltkrieges statt. Nach Kenntnis des Eigentümers der Fläche fielen keine Bomben auf die Fläche.

Die Trinkwasserversorgung obliegt den jeweiligen Versorgungsträgern. Zur Dimensionierung der Trinkwasserleitungen und dementsprechend zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermengen ist das DVGW Blatt 405 heranzuziehen. Die Zuwegungen, sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge des Zivil- und Katastrophenschutzes sind gemäß § 1 und § 2 der DVO-NBauO vom 26.09.2012 anzulegen, die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr i. V. m. DIN 14090 sind zu beachten.

Erdaufschlüsse, d. h. Sondierungen, Bohrungen und Brunnenbau sind nach § 49 WHG vier Wochen vor Beginn der Arbeiten der Wasserbehörde anzuzeigen.

Aufgrund der Versiegelungen ist mit erhöhten Abflüssen von Niederschlagswasser zu rechnen, die sich auf die Hochwassersituation auswirken können. Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung scheinen aufgrund des Bodenaufbaus grundsätzlich möglich zu sein. Dies wird auf Ebene der Bebauungsplanung abschließend geprüft und geregelt.

6.0 Plandarstellung:

Planungsgrundlage für die Änderungen bildet jeweils ein Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2020plus der Stadt Wolfsburg mit entsprechendem Ausschnitt aus der ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) im Maßstab 1:1.000, verkleinert auf Maßstab 1:10.000.

Die Nutzungsdarstellungen entsprechen der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Umweltbericht

2. Änderung des Flächennutzungsplans 2020plus der Stadt Wolfsburg

Wohnbaufläche: „Windmühlenberg II“ im Ortsteil Nordsteinke

1.0 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ändert den Flächennutzungsplan von einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine Wohnbau- und Grünfläche in dem Landschaftsraum zwischen dem Hochbehälter des Wasserwerkes und dem Wohnbaugebiet „Am Spiebusch“ im Südwesten von Nordsteinke.



Luftbild der Stadt Wolfsburg



Planung Wohnbaufläche und Grünfläche

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch erfolgte eine Umweltprüfung, in welcher der jetzige Zustand von Natur und Landschaft erfasst wurde. Hierzu wurden neben der Berücksichtigung der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Bundesbodenschutzgesetz, dem Bundesimmissionsschutzgesetz, dem Wasserhaushalts- und Wasserschutzgesetz und dem Naturschutzgesetz folgende Pläne und gutachterliche Untersuchungen analysiert:

- das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (RVB),
- der Landschaftsrahmenplan der Stadt Wolfsburg (LRP) von 1999,
- Fachbeitrag Umwelt/Grün aus dem Jahre 2008 zum Flächennutzungsplan 2020plus des Büros „Bosch & Partner, Hannover“
- die Flächen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie,
- Baugrunderkundung, Gründungsberatung und Umwelterkundung zur Fläche „Windmühlenberg“ in Nordstemke, Büro IUP Ingenieure Braunschweig
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung einschließlich Angaben zum besonderen Artenschutz zum Baugebiet „Windmühlenberg II in Nordstemke“ - Büro Biodata, Braunschweig,

Ergänzt wurden für die Erstellung des Umweltberichtes die umweltbezogenen Hinweise und Anregungen der Planungsträger aus den Verfahrensschritten nach §§ 3 und 4 Baugesetzbuch.

Regionales Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Großraum Braunschweig

Der Landschaftsraum westlich des Siedlungsrandes von Nordstemke ist überwiegend als landwirtschaftliche Fläche bestimmt. Auf dem Plangebiet im Süden ist ein Reitplatz mit angrenzender Wiese angelegt. Im Norden haben sich Biotope mit Strauch-, Baum- und mit einem krautigen Bewuchs entwickelt. Die Flächen werden seit mehreren Jahren nur noch als Brache und Wiese genutzt.

Die Abgrenzung eines Vorsorgegebietes Natur und Landschaft ist bis an den westlichen Ortsrand gelegt. Ein Vorranggebiet für Freiraumfunktionen hält zum westlichen Siedlungsrand und somit zum Plangebiet einen Abstand von ca. 100 m, um städtebauliche Arrondierungsmaßnahmen noch zu ermöglichen. Im Süden wird das Plangebiet durch ein Vorranggebiet Natur und Landschaft begrenzt.

Fauna-Flora-Habitatrichtlinie

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, kurz **FFH-Richtlinie** oder Habitatrichtlinie, ist eine Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union. Die korrekte deutsche Bezeichnung der FFH-Richtlinie lautet: „*Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen*“.

Die **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie** hat zum Ziel, wildlebende Arten, deren Lebensräume und die europaweite Vernetzung dieser Lebensräume zu sichern und zu schützen. Die Vernetzung dient der Bewahrung, (Wieder-)herstellung und Entwicklung ökologischer Wechselbeziehungen sowie der Förderung natürlicher Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse. Sie bildet die Grundlage für den Aufbau des europäischen Schutzgebietsystems „Natura 2000“.

Sie dient damit der von den EU-Mitgliedsstaaten 1992 eingegangenen Verpflichtungen zum Schutz der biologischen Vielfalt (Biodiversitätskonvention, CBD, Rio 1992).

Welche Gebiete für dieses Schutzgebietsnetz ausgewählt werden - genauer, welche Arten und Lebensraumtypen geschützt werden sollen - ist auf verschiedenen **Anhängen der FFH-Richtlinie** aufgeführt.

Der Landschaftsraum des Windmühlenberges unterliegt weder der FFH-Richtlinie noch dem Natura-2000-Programm. Auch ist es nicht als Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Landschaftsrahmenplan der Stadt Wolfsburg 1999 (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan beinhaltet eine das gesamte Stadtgebiet umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung der verschiedenen Elemente der Landschaft – die sogenannten Schutzgüter: Arten und Biotop, Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima, Luft und Mensch. Diese Bestandsaufnahme ist die Grundlage für:

- die langfristige Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen mit Bedeutung für den Schutz von Tier- und Pflanzenarten,
- den Schutz von Grund- und Oberflächenwasser vor Beeinträchtigungen,
- den Schutz des Bodens vor Erosion und Verschmutzung,
- die Sicherung klimatischer Funktionen der Landschaft,
- den Aufbau eines Konzeptes zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Siedlungsentwicklung oder Bodenabbau.

Es folgt zunächst eine Definition und Auflistung der allgemeinen Ziele zu den einzelnen Schutzgütern.

Der Schutz von Pflanzen- und Tierarten sowie ihrer Lebensräume (Biotop und Biotopkomplexe) stellt ein vorrangiges Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind **Arten** (Tiere und Pflanzen) **und Lebensgemeinschaften** als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt, ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Boden ist Träger der Vegetation, Filter zur Reinigung des Wassers, Speicher zur Regulierung und selbst Naturkörper. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 2 BauGB ist Leitgedanke jeder Planung. Schadstoffeinträge in den Boden sollen vermieden bzw. reduziert werden, kontaminierte Böden sollen saniert werden. Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit sind vor weiterer Inanspruchnahme weitgehend zu schützen und für eine umweltschonende Land- und Forstwirtschaft zu nutzen.

Bei der Darstellung dieses Schutzgutes gibt es zwei Schwerpunkte:

- die Ermittlung der Böden mit besonderen Werten und
- die Bewertung der Funktionsfähigkeit zum Rückhalt und zur Speicherung von Wasser und Nährstoffen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Schutz der Böden sollten nicht nur aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit und ihrem Grad der Funktionserfüllung Beachtung finden, sondern auch aufgrund ihrer Verdichtungsempfindlichkeit. Es wird daher seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen angeregt, im Rahmen der Bautätigkeit einige DIN-Normen anzuwenden. Diese sind DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten und Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial.

Durch die jahrhundertlange menschliche Nutzung sind naturnahe Böden äußerst selten und gehören daher zu den Böden mit besonderen Werten. Auch zählen Böden mit naturhistorischer und geowissenschaftlicher Bedeutung dieser Wertklasse an (wie z. B. Erdfälle).

Entsprechend der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und den Umweltzielen der Bundesregierung soll der **Flächenverbrauch** auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Die Inanspruchnahme von hochwer-

tigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist dabei zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Bei der Darstellung der Fähigkeit zur **Wasser- und Stoffrückhaltung** geht es um den Schutz des Bodens, der Oberflächenwässer und des Grundwassers vor Erosion und Stoffeinträgen – z. B. Nitrat – aber auch um den Schutz vor Überschwemmungen. Die Bewirtschaftung des **Wasserhaushaltes** ist mit dem Ziel der Nachhaltigkeit i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Hieraus leiten sich die allgemeinen Ziele ab, die Flächenversiegelung zu begrenzen, die Versickerung des Oberflächenwassers zu fördern und den Schadstoffeintrag zu verringern.

Die **Luft und das Klima** sind neben dem Wasser die Lebensgrundlagen von Pflanzen, Tieren und dem Menschen. Gegenstand des Schutzgutes Klima / Luft ist die Verunreinigung der Luft durch Emissionen aus Industrie, Energiegewinnung, Hausbrand, Kraftfahrzeugen und Landwirtschaft. Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung sowie abnehmbarer Luftzirkulation zu erwarten. Es leiten sich hieraus die allgemeinen Ziele ab, Emissionen zu minimieren, empfindliche Nutzungen zu schützen, regenerative Energien zu nutzen und eine Energie schonende Bauweise vorzusehen.

Es sollen günstige klimatische Verhältnisse gesichert und entwickelt werden, z. B. gute Durchlüftung der Siedlungsgebiete, geringe Immissionsbelastungen, Klimavielfalt, positive Funktionen wie Frischluftzufuhr und Durchmischung erhalten und verbessert werden, sowie vorhandene klimatische und lufthygienische Belastungen (zum Beispiel durch Autoabgase) gemildert und abgebaut werden.

Vielfalt, Eigenart, Naturnähe und Schönheit von Natur und Landschaft sind als Voraussetzung für das menschliche Landschaftserleben durch die Erhaltung des naturraumtypischen und kulturhistorisch gewachsenen Landschaftsbildes sowie durch die Vermeidung von Lärm, Schadstoff- und visuellen Beeinträchtigungen nachhaltig zu sichern und zu entwickeln.

Mit diesem Ziel wird der Aspekt verankert, dass die Landschaft neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen Wirkungen auf den Menschen hat, die auf das ganzheitlich sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Neben der rein optischen Wahrnehmung des Landschaftsbildes spielen so auch Sinneswahrnehmungen wie Gerüche z. B. der Duft von Rapsfeldern oder blühenden Hecken und Geräusche wie Vogelstimmen eine wichtige Rolle. Vielfalt, Schönheit und Eigenart sind Voraussetzung für Lebensqualität, Erholung und Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Lebensraum. Erholungswert, Naturerlebnis und Heimatgefühl basieren auf dem vertrauten Bild der Landschaft. Im Vordergrund steht dabei eine naturbezogene Erholung zum Beispiel durch Wandern, Radfahren oder Naturbeobachtung, deren Grundlage eine naturnahe, kulturhistorisch gewachsene Landschaft ist.

Die Umwelt ist Lebensgrundlage des **Menschen**. Gegenstand des Schutzgutes Mensch sind die Gesundheit, Lärmbelastungen, Immissionen, Erholungs- und Freizeitfunktionen. Daraus leiten sich die allgemeinen Ziele ab, für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse durch u.a. Reduktion bzw. Vermeidung von Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastungen zu sorgen, die Erholungsfunktionen (in der freien Landschaft) zu sichern, und für einen sicheren Umgang mit Abfällen zu sorgen.

Unter **Kultur- und sonstigen Sachgütern** sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische

Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Es werden im Folgenden die Informationen aus dem Landschaftsrahmenplan 1999, aus dem Fachbeitrag Umwelt/Grün, aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm und aus dem Flächennutzungsplan in tabellarischer Form zusammengetragen. Die Bestandsaufnahme wird ergänzt mit den Aussagen naturschutzfachlicher Gutachten zu Boden, Biotoptypen und Artenschutz.

Hieran anschließend werden die mit der Durchführung der Planung verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes, die Umweltauswirkungen, dokumentiert und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

Die Umweltauswirkungen eines Projektes müssen hierzu mit Rücksicht auf folgende Bestrebungen beurteilt werden:

- die menschliche Gesundheit zu schützen,
- durch eine Verbesserung der Umweltbedingungen zur Lebensqualität beizutragen,
- für den Erhalt der Artenvielfalt zu sorgen und
- die Reproduktionsfähigkeit des Ökosystems als Grundlage allen Lebens zu erhalten.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut	Merkmale	Vorbelastung
Boden / Fläche	Der Landschaftsraum um Nordsteimke ist vom Südwesten bis nach Südosten über die bebaute Ortslage von Nordsteimke bis zum Kreisverkehrsplatz K5-Hehlingen geprägt durch die Bodenart Rendzina. Im Bereich nördlich der Zuwegung zum Wasserwerk ist der Boden schwach trocken und liegt im Bereich mesozoischer Kalksteine. Der landwirtschaftliche Ertragswert ist daher gering, weil Regenwasser sofort in tiefere Bodenschichten versickert – die Fläche wird als Grünland genutzt.	Im Nordosten des Plangebietes ist Bauschutt eingelagert. Im Plangebiet befinden sich Rendzinaböden, in dem Areal südlich der Zuwegung zum Wasserwerk ist diese Bodenart durch die Anlage eines Reitplatzes erheblich vorbelastet bzw. reduziert.
Wasser	Mittlere bis hohe Grundwasserneubildungsrate größer 150 mm / Jahr. Böden mit hoher potentieller Nitratauswaschungsgefährdung.	Es befinden sich keine Oberflächenwasser im Plangebiet. Bedingt durch die poröse Aufbaustruktur des Rendzinabodens versickert das Regenwasser sehr schnell.
Klima / Luft	Plangebiet liegt innerhalb des klimaökologischen Ausgleichsraumes	Geringe Auswirkungen mit der Versiegelung durch den Hochbehälter des Wasserwerkes

Pflanzen und Tierwelt	<p>Der westlich Nordsteimke angrenzende Landschaftsraum wird landwirtschaftlich für den Ackerbau und als Grünland genutzt. Das Plangebiet nördlich der Zuwegung zum Wasserwerk ist ein seit Jahren brachliegender Acker und weist einen vielfältigen Krautbewuchs auf, der Südtel wird als Grünland „Reitplatz“ genutzt.</p> <p>Der Fachbeitrag Umwelt/Grün beschreibt das Plangebiet als Fläche mit sehr hoher Bedeutung für das Schutzgut Boden.</p> <p>Grünverbindungen um Nordsteimke sollen laut Zielkonzept des Fachbeitrages entwickelt werden.</p> <p>Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag einschließlich Angaben zum Artenschutz erkennt im Nordosten des Plangebietes einen nach § 22 NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteil. Dieser darf grundsätzlich nicht durch Überbauung zerstört werden.</p> <p>Zur Tierwelt siehe Aussagen auf den Seiten 19 und 20</p>	regelmäßige Mahd
Mensch	<p>Das Plangebiet ist östlicher Teilbereich des Landschaftsraums und Naherholungsgebietes „Nordsteimker Schweiz“. Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet den Rodelhang für Freizeitaktivitäten im Winter. Das Gebiet ist somit bedeutend für die Naherholung. Das Plangebiet grenzt direkt im Osten an reine Wohnbaugebiete. Lärmemissionen gehen davon nicht aus.</p>	Der Betriebsablauf des Wasserwerkes und die Betriebsabläufe der Landwirtschaft können zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen führen.
Landschaftserleben / Landschaftsbild	<p>Markante Geländekuppe am Wasserwerk, Teilraum mit besonderen Reliefeigenschaften, hohe Bedeutung für das Landschaftserleben – Wertstufe I (Ziel: Erhaltung und Verbesserung). Als Entwicklungsziel soll der Siedlungsrand – hier speziell die Fläche der Hochbehälter des Wasserwerkes als störendes Bauensemble – vordringlich durch die Anlage von Obstwiesen, Baumgruppen, Hecken und Gebüsch in die Landschaft eingebunden werden.</p>	Bauensemble auf der Fläche des Wasserwerkes
Kultur- und Sachgüter	<p>Hinweise auf Vorkommen von Kultur und Sachgütern liegen nicht vor.</p>	keine
Schutzgebiete, Biotope und Artenschutz	<p>Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen zur Unterschutzstellung zum Landschaftsschutzgebiet NR. 20 (siehe Kapitel 5.2 Textband LRP 1999“).</p> <p>Ein Verfahren zur Feststellung eines Landschaftsschutzgebietes wurde bis dato nicht eingeleitet.</p> <p>Das nördliche Plangebiet war zur Zeit der Aufstellung des LRP kein geschützter Landschaftsbestandteil, auch wurden damals keine geschützten Biotope katalogisiert. Es befinden sich Hecken-, Gebüsch- und Baumstrukturen im nördlichen Planbereich. Keine festgestellten Naturdenkmäler.</p>	<p>Nutzung der südlichen Fläche als Reitplatz</p> <p>Bebauung der Fläche des Wasserwerkes in der Offenlandschaft mit entsprechenden Nutzungsemissionen wie Ziel- und Quellverkehre und Betriebslärm</p>
FFH, Vogelschutz, Natura 2000-Gebiete	<p>Das Plangebiet ist weder FFH-, Vogelschutz- noch Natura 2000-Gebiet.</p>	keine

Entwicklungsziele	Erhalt landschaftstypischer Siedlungsränder, Entwicklung einer Achse zum Biotopverbund in der Offenlandschaft, Einbinden von Siedlungsändern und störenden Einzelbauten in die Landschaft vordringlich durch Obstwiesen, Baumgruppen, Hecken und Gebüsch.	
Ziele und Grundsätze RROP	Ausweisung als Vorsorgegebiet Natur und Landschaft, der Bereich westlich angrenzend des Plangebietes ist als Vorranggebiet für Freiraumfunktionen festgelegt, der Raum östlich angrenzend ist die Siedlungsfläche von Nordsteimke. Im Süden angrenzend Vorranggebiet Natur und Landschaft	
Darstellung im FNP 2020plus	Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“.	Die Fläche ist wegen des Rendzinabodens zum Ackerbau unbedeutend und besteht seit vielen Jahren als Brache, der südliche Teil wird als Wiesengrünland und Reitplatz genutzt. Somit erfolgt keine landwirtschaftliche Nutzung im eigentlichen Sinne

Die Fläche „**Windmühlenberg II**“ in Nordsteimke liegt in einem Bereich, welches das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft deklariert. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung, welche weiterhin der städtebaulichen Abwägung unterliegen.

Im Untergrund der Planungsfläche können lösliche Karbonatgesteine aus dem Oberen Jura in einer Tiefe anstehen, in der durch irreguläre Auslaugung lokal Verkarstungserscheinungen möglich sind. Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten und im Planungsbereich sowie im weiteren Umfeld nicht bekannt.

Die seltene Bodenart „Rendzina“ ist hier vorzufinden. Der Boden ist meist trocken, da Regenwasser schnell durch das poröse Kalkgestein versickert. Daher bildet sich ein Trocken-Magerrasen aus. Wegen der fehlenden Wasserspeicherkapazität gilt er für die ackerbauliche Nutzung als sehr karg.

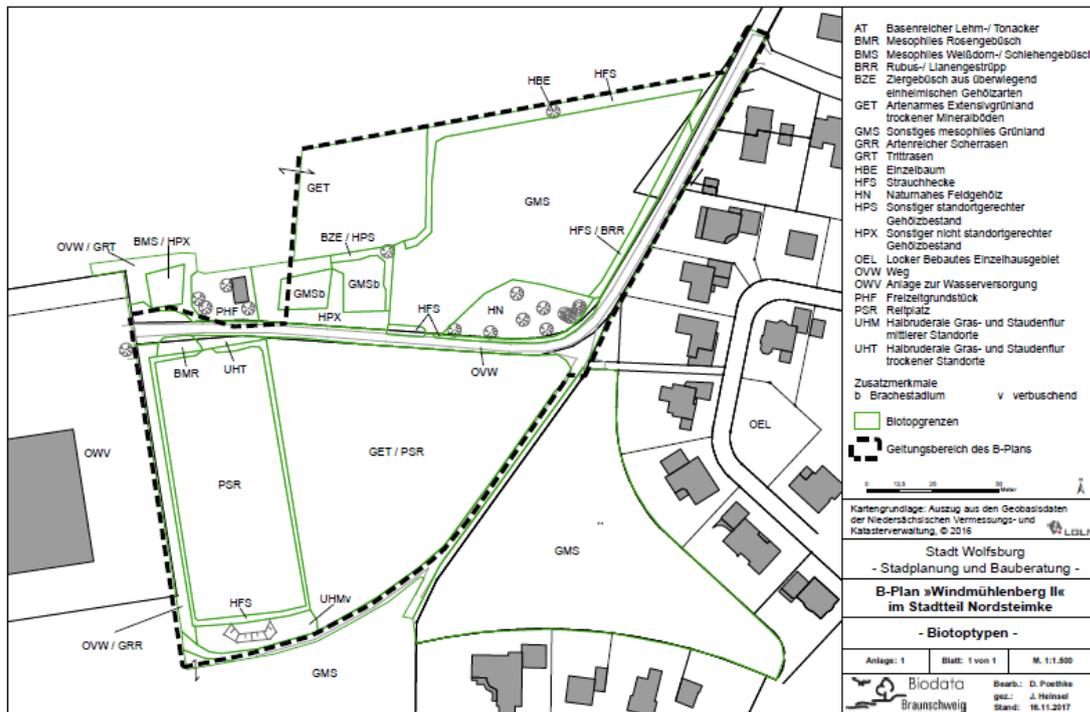
Des Weiteren befindet sich im Nordosten dieser Fläche (in der folgenden Karte rot umrandeter Bereich) eine Altablagerung im Boden. Diese Altablagerung wurde im Mai 2016 mit Rammsondierbohrungen untersucht. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

“Bezüglich der untersuchten Parameter in Anlehnung an die Prüfwerte für Wohngebiete des Gefährdungspfad des Boden-Mensch gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung ist aktuell keine Gefährdung zu besorgen, so dass hier kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Alle untersuchten Parameter liegen unterhalb der jeweiligen Prüfwerte“.

Die Fläche zwischen Siedlungsrand und Wasserwerk wurde artenschutzrechtlich untersucht. Es wurden zwei besonders geschützte Pflanzenarten in dem Feldgehölzstreifen nördlich der Zufahrt zum Wasserwerk und im Westbereich gefunden. Der Bestand dieser Pflanzenarten ist in Niedersachsen nicht bedroht.

Das Untersuchungsgebiet weist eine durchschnittlich ausgeprägte Brutvogelgemeinschaft der Siedlungen und des Halboffenlandes aus. Drei der aufgefundenen Arten gelten als in Niedersachsen gefährdet, zwei Brutvogelarten sind in der landesweiten Vorwarnliste verzeichnet. Mit

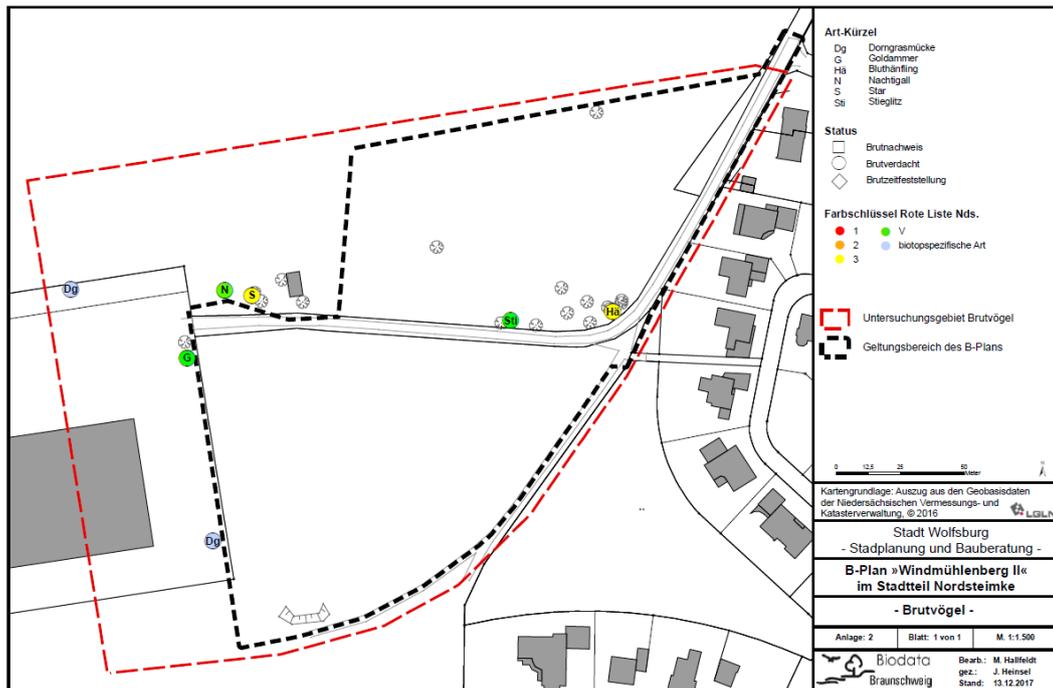
dem Rotmilan kommt im näheren Umfeld des Plangebietes auch eine regional und landesweit „stark gefährdete“ Art vor. Das Plangebiet ist Teil seines Jagdrevieres. Die Fläche nördlich der Zuwegung zum Wasserwerk wurde gutachterlich als sonstiges mesophiles Grünland sowie Extensivgrünland trockener Mineralböden festgestellt. Aufgrund der aufgefundenen Pflanzengesellschaften auf diesem Areal ist diese Fläche ein gemäß § 22 NAGBNatSchG „geschützter Landschaftsbestandteil“. Somit sind diese Biotope direkt über das Gesetz geschützt und stehen einer Bebauung nicht zur Verfügung.



Biotoptypenkarte aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan des Büros BIODATA, Braunschweig

Mit der vorgesehenen Bebauung werden zum Teil Brutgebiete diverser Kleinvogelarten bedroht. Sie nisten in den Baum-, Strauch- und Heckenstrukturen westlich und nördlich entlang des Erschließungsweges. Eine Verkleinerung ihres Brutlebensraumes sollte vermieden werden. Die Baum- und Feldgehölzstruktur ist daher für reviertreue Brutvogelarten unbedingt zu erhalten und Beeinträchtigungen durch eine Wohnbebauung sollten vermieden werden. Darüber hinaus sind der Heckenstruktur bedeutende Funktionen für den Biotopverbund bis hinunter zum Hasselbachtal zugesprochen. Bei einem Teil dieser Hecke handelt es sich um ein naturnahes Feldgehölz (Biotoptyp: HN-RE) auf einem Lesesteinwall bestehend aus Findlingen. Das Gehölz tritt in der Ausprägung eines Perlgras-Buchenwaldes mit Altholzbestand und typischer Vegetation wie Perlgras, Bingelkraut und Lederblümchen auf. Es weist Qualitäten zur Unterschutzstellung entsprechend § 30 BNatSchG auf.

Im Ergebnis der Umweltprüfung, der Auswertung des Fachgutachtens zum Boden- und Artenschutz mit Begutachtung der Altablagerungsfläche sollte die Wohnbauflächen-darstellung im Nordosten zurückgenommen und dieser Bereich entsprechend der Realnutzung als Grünfläche aufgenommen werden.



Brutvögelkartierung aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan des Büros BIODATA, Braunschweig

2.2 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien sind nicht hervorzuheben. Anthropogen bewirkte Auswirkungen (Wohnen, Verkehr, Sport- und Freizeiteinrichtungen bzw. -Aktivitäten, Landwirtschaft und Naherholung) prägen die einzelnen Flächen innerhalb des Landschafts- und Siedlungsraums.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planungen sowie Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Von einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist u. a. dann auszugehen, wenn Versiegelungen von Grund und Boden vorgesehen sind. Das Landschaftsbild kann unter Umständen erheblich beeinträchtigt werden, wenn zusätzlich zu der Versiegelung auch Hochbauten erstellt werden.

Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen müssen geeignet sein, die in §§ 1 und 2 BNatSchG niedergelegten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes zu erfüllen. Dies bedeutet im Einzelnen:

- Die Maßnahmen dürfen nicht im Widerspruch zu den raumordnerischen Zielen und insbesondere den Zielen des Naturschutzes (z.B. Landschaftsplan, Schutzgebietsplanung) stehen.
- Die Kompensationsfläche muss hinsichtlich der Lage (z.B. Einflüsse benachbarter Störungen), der Größe und der standörtlichen Voraussetzungen geeignet sein; es müssen hinreichende Erfolgsaussichten für die Durchführbarkeit der Maßnahme in naturschutzfachlicher wie technischer Sicht gegeben sein.
- Die Maßnahmen müssen zu einer realen Verbesserung in der Natur führen. Für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kommen nur solche Flächen in Betracht, die aufwertungsbedürftig und -fähig sind. Diese Voraussetzung erfüllen sie, wenn sie in einen Zustand versetzt werden können, der sich im Vergleich mit dem früheren als ökologisch höherwertig einstufen lässt.
- Keine Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen, die auf Grund anderweitiger Vorschriften gesetzlich vorgeschrieben sind (z.B. im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung).

Die Entwicklung der Baufläche erfolgt auf Böden mit geringen landwirtschaftlichen Ertragswerten. Das Schutzgut „Boden“ wird über die Versiegelung erheblich beeinträchtigt. Vom Grad der Versiegelung ist im geringen Maße dann auch die Grundwasserneubildung betroffen. Der Eingriff in das Schutzgut „Klima / Luft“ durch die geplante Bebauung wird als gering eingestuft. Klimaökologisch gesehen führt die geplante Bebauung zu keiner wesentlichen Einschränkung des Prozesses der Durchlüftung der angrenzenden Wohngebiete mit Kaltluft.

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter „Boden, Fläche, Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild“ ist der geschützte Landschaftsbestandteil in der Darstellung als Wohnbaufläche zurückzunehmen. In Verbindung mit den im Nordteil vorhandenen Hecken-, Strauch- und Baumstrukturen bildet das geschützte mesophile Grünland trockener Standorte einen hochwertigen Brut-, Nahrungs- und Lebensraum für Vögel, Kleintiere und Insekten. Das unter Schutz stehende mesophile Grünland sollte der landwirtschaftlichen Intensivnutzung entzogen werden (z. B. durch Reduzierung der Mahdhäufigkeit, Versagen von Düngungsmaßnahmen).

Der Eingriff in die Bodenart „Rendzina“ auf der verbleibenden Fläche südlich der Zuwegung zum Wasserwerk ist im Rahmen der baulichen Vorbereitung über den Bebauungsplan so gering wie möglich zu gestalten bzw. vorzusehen. Die Bodenart „Rendzina“ ist hier schon in Teilbereichen vom Grundstückseigentümer u. a. durch Anlegung eines Reitplatzes abgetragen bzw. vorbelastet. Weitere Maßnahmen zum Schutz des Bodens – wie z. B. der Begrenzung der Versiegelungsgrade – sind nach Abwägung im Bebauungsplan festzusetzen. Möglichkeiten der Versickerung des Oberflächenwassers sind gutachterlich zu überprüfen.

2.3.1 Prognose bei Verzicht der Planung:

Bei Verzicht der Planung wird der Freiraum bei Nordsteimke für die Tier-, Vogel- und Pflanzenwelt gänzlich erhalten bleiben. Gewisse Störungen werden durch den Betrieb des Reitplatzes weiterhin aufkommen und stehen der Grünlandbewirtschaftung mit den entsprechenden Auswirkungen durch die Bearbeitung der Flächen mit Maschinen zur Verfügung.

2.4 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zur Ansiedlung werden durch die Flächennutzungsplanung nicht vorbereitet.

3.0 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanfläche zu berücksichtigen ist.

Die Fläche „Windmühlenberg II“ bei Nordsteimke ist im Privateigentum. Aus ökologischer Sicht ist von einer hohen Wertigkeit auszugehen. Der Rat der Stadt Wolfsburg folgt jedoch mit seiner Entscheidung dem bevölkerungspolitischen Ziel, Wohnbaugrundstücke auch in exklusiver Lage zu entwickeln – auch wenn diese, wie in diesem Falle, einen ökologisch sensiblen Raum betreffen. Eine Bebauung kann nur erfolgen unter Berücksichtigung der bzw. Anpassung an die naturschutzrechtlichen Vorgaben.

4.0 Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Als Verfahren zur Bestimmung von Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft wird das Kompensationsmodell des Niedersächsischen Städtetages im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens angewendet. Dieses Verfahren findet in der Stadt Wolfsburg bei der Bewertung von „Standardfällen“ grundsätzlich Anwendung und unterliegt der städtebaulichen Abwägung.

Auswirkungen auf die Umwelt betreffen im Besonderen die naturräumlichen Schutzgüter Bodenschutz, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die konkrete Bilanzierung des Eingriffstatbestandes und damit auch die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Realisierung des Baugebietes anhand weitergehender Bestandsaufnahmen unter der Verwendung von Bilanzierungsmodellen. Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

Die vorliegende Bauleitplanung bereitet in der städtebaulichen Konzeption als „Wohnbau- und Grünfläche“ die Erschließung und Bebauung von am Siedlungsrand gelegenen landwirtschaftlichen Flächen vor.

Ziele der Raumordnung, die der Flächennutzungsplanung entgegenstehen, sind nicht festgestellt. Grundzüge der Raumordnung in Form des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft sind mit den naturschutzrechtlichen Zielen abgestimmt.

In dem Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete. Flächen, die der FFH-Richtlinie sowie dem Natura 2000-Programm unterliegen, sind ebenfalls nicht betroffen. Der laut Gutachten festgestellte geschützte Landschaftsbestandteil ist aus der Planung zu einer Wohnbaufläche herauszunehmen. Damit wäre auch die seltene Bodenart „Rendzina“ geschützt.

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft ist als erheblich zu bewerten. Es sind die Schutzgüter „Landschaftsbild“, „Boden / Fläche“ und „Arten- und Lebensgemeinschaften“ betroffen. Nur unter Verzicht der Eingriffe in die geschützten Bereiche kann der Bauleitplanung entsprochen werden. Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Maßnahmen zur Kompensation sollten eingriffsnah erfolgen.

Die übrigen Schutzgüter haben geringe Bedeutungen bzgl. der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Eingriff in den klima-ökologischen Ausgleichsraum ist als unwesentlich zu bewerten. Es liegen keine Hinweise vor auf schützenswerte, kulturhistorisch bedeutsame Objekte. Auch liegen keine Erkenntnisse vor auf Bodendenkmale. Von der Altlast im Nordosten – Bauschutt – gehen keine Gesundheitsgefahren aus.

4.4 Referenzliste / Quellenangaben, für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen, die herangezogen wurden

- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB),
- Landschaftsrahmenplan der Stadt Wolfsburg (LRP) von 1999,
- Fachbeitrag Umwelt/Grün zum Flächennutzungsplan 2020plus, Büro Bosch und Partner, Hannover von 2008
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.03.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU)
- Baugrunderkundung, Gründungsberatung und Umwelterkundung zur Fläche „Windmühlenberg“ in Nordsteimke, Büro IUP Ingenieure Braunschweig
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung einschließlich Angaben zum besonderen Artenschutz zum Baugebiet „Windmühlenberg II in Nordsteimke“ - Büro Biodata, Braunschweig,

Wolfsburg, den

Oberbürgermeister

Stadtsiegel