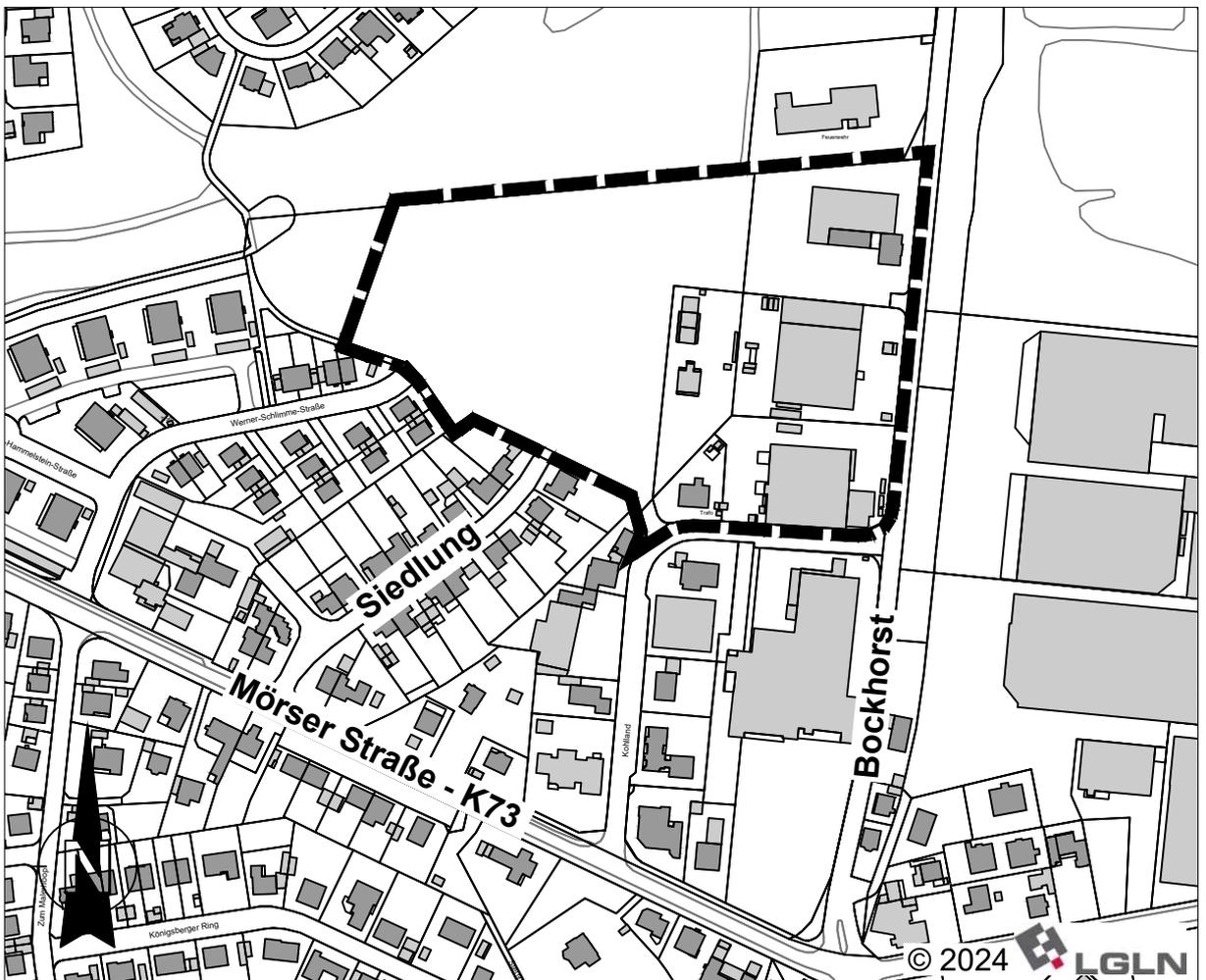


## Begründung

zum

## Bebauungsplan "An der Gärtnerei II" mit örtlicher Bauvorschrift



## Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	frühzeitige Öffentlichkeits- beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (2) BauGB	öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
09.02.2022	xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx	xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx	xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx	xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx	xx.xx.xxxx

Stand vom 12.02.2024 Entwurf

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Ehmén

Inhaltsverzeichnis		Seite
<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.3	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung	6
2.2	Bebauung und Nutzung	6
2.3	Erschließung	7
2.4	Ver- und Entsorgung	7
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	7
2.6	Baugrundgutachten	8
2.7	Eigentumsverhältnisse	10
<b>3.</b>	<b>Planungsbedingungen</b>	<b>11</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung	11
3.2	Flächennutzungsplanung	12
3.3	Landschaftsplanung	13
3.4	Vorhandenes Planungsrecht	13
3.5	Kampfmittel	13
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>14</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	14
4.2	Ziele, Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	18
4.3	Planungsalternativen	19
<b>5.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>20</b>
5.1	Nutzung der Baugrundstücke	20
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	20
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	21
5.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	21
5.2	Erschließung	22
5.2.1	Öffentliche Verkehrsanlagen	22
5.2.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	22
5.2.3	Ver- und Entsorgung	22
5.3	Grünflächen	22
5.3.1	Private Grünflächen	22
5.3.2	Anpflanzung von Bäumen	23
5.4	Immissionsschutz	23
5.4.1	Schalltechnische Untersuchung	23
5.4.2	Hinweise	24
<b>6.</b>	<b>Umsetzung der Planung</b>	<b>25</b>
6.1	Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten	25
6.2	Bodenordnende Maßnahmen	25
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Werte</b>	<b>25</b>
<b>8.</b>	<b>Private Belange</b>	<b>26</b>
<b>9.</b>	<b>Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange</b>	<b>26</b>

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Ehmén

<b>10. Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)</b>	<b>27</b>
10.1 Begründung der einzelnen Gestaltungsregelungen	27
10.1.1 Anforderung an die Gestaltung von Standplätzen für Müllbehälter	27
10.1.2 Anforderung an die Gestaltung von Einfriedungen	27
<b>Begründungsdatenblatt zum Bebauungsplan „An der Gärtnerei II“</b>	<b>28</b>
<b>Teil II: Umweltbericht</b>	<b>30</b>

---

## 1. Einführung

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (1990 PlanzVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

### 1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Ehmén und schließt im Norden an den ersten Bauabschnitt des Baugebietes „An der Gärtnerei“ an. Im Osten wird das Bau-  
bauungsplangebiet von der Straße Bockhorst begrenzt. Die bestehenden Gewerbebe-  
triebe westlich der Straße Bockhorst sind somit Bestandteil des Bebauungsplanes. Im  
Norden angrenzend befindet sich ein Grünzug, der in Teilen als Grünanlagen der  
Wohnsiedlung Kerksiek festgesetzt ist.



 Lage des Plangebietes „An der Gärtnerei II“ innerhalb der Stadt Wolfsburg

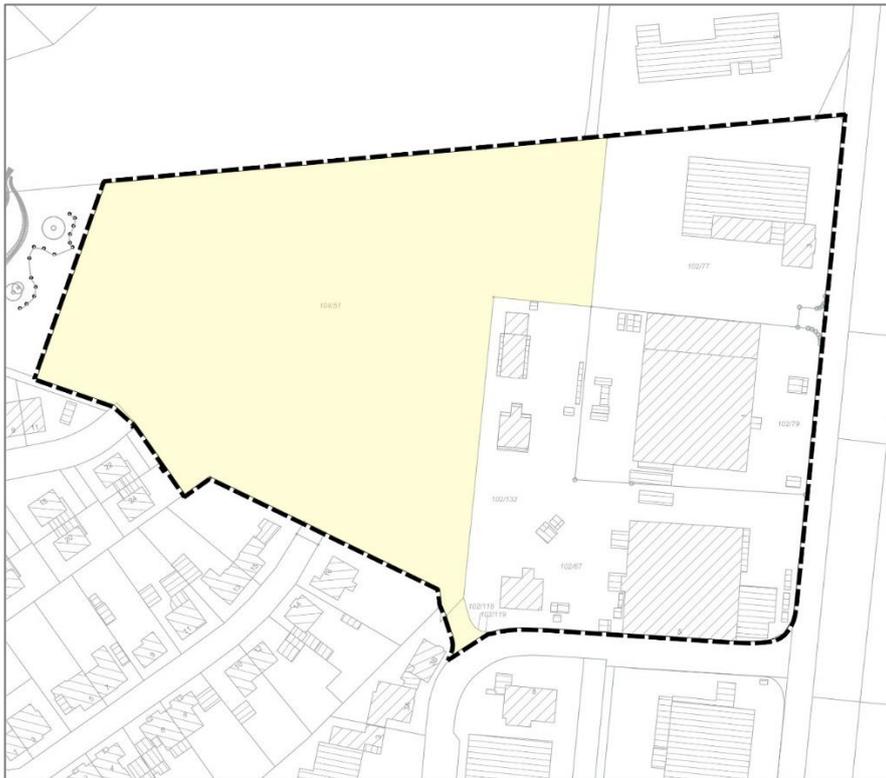


Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereiches des B-Plans und des geplanten Baugebietes (gelb)

### 1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wolfsburg, der am 10.06.2011 wirksam wurde, sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine etwa 2 ha große Fläche für Wohnungsbau und ca. 1,8 ha als gewerbliche Bauflächen vor.

Bei dem als Wohnbaufläche dargestellten Bereich handelt es sich um Teile der ehemaligen Gärtnerei Baltin, für die der Ortsrat Ehmén/ Mörse am 27.11.2014 die Änderung des Flächennutzungsplans Wolfsburg 2020plus sowie die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Gärtnerei" empfohlen hat. Damit soll der anhaltende Wohnraumbedarf der Stadt Wolfsburg, der nicht allein durch Innenentwicklung gedeckt werden kann, durch die Nachnutzung des brach gefallenen ehemaligen Gärtnereibetriebes ressourcenschonend realisiert werden.

Bereits am 17.12.2014 mit der Vorlage V 1196/2014/3 hatte der Rat der Stadt Wolfsburg den Aufstellungsbeschluss über die Gesamtfläche an der ehemaligen Gärtnerei gefasst. Aufgrund der Schallschutzproblematik wurde die östliche Entwicklungsfläche vom einstigen Verfahren getrennt, wodurch zwei Bauabschnitte entstanden. Der erste Bauabschnitt ist bereits realisiert. Im Rahmen des nun angestoßenen Verfahrens soll für den zweiten Bauabschnitt Planungsrecht geschaffen werden.

Der Entwicklungsbereich ist städtebaulich gut in den Ortsteil Ehmén integrierbar. Durch die Nähe zum Nahversorgungszentrum (Lokales Zentrum zur Deckung des täglichen Bedarfs), zu Kindergärten und Schulen sowie die Anbindung an das bestehende Sied-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Ehmén

lungsgebiet samt Erschließungsstraßen entstehen Synergieeffekte, die die vorhandene Infrastruktur festigt und kaum zusätzliches Verkehrsaufkommen verursacht.

Das vorliegende städtebauliche Konzept aus dem Jahr 2017 wurde in Abstimmung mit einem neuerlichen Schallgutachten weiterentwickelt, um die bisher bestehenden Lärmkonflikte zu lösen und somit ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, wie es auch Zielsetzung des FNP Wolfsburg 2020plus ist, zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen die ansässigen Gewerbebetriebe planungsrechtlich abgesichert werden.

## **2. Ausgangssituation**

---

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Bei dem Planbereich handelt es sich um den nördlichen Teilbereich des ursprünglich geplanten Baugebietes „An der Gärtnerei“. Es stellt somit die sinnvolle Arrondierung des bereits realisierten ersten Bauabschnittes dar.

Städtebaulich wird mit dem zweiten Bauabschnitt ein Übergang in die angrenzende innerörtliche Grünanlage mittels einer Einfamilienhausbebauung ermöglicht. Dabei werden die vorhandenen Baustrukturen des Ortsteils Ehmén sowie des ersten Bauabschnittes aufgenommen.

Der Übergang zu der Hallenbebauung im Osten wird durch eine Reihenhausbauung hergestellt. Diese fungiert gleichzeitig als städtebauliche Schutzmaßnahme vor den vorhandenen Immissionen der gewerblichen Betriebe.

An das örtliche Hauptverkehrsnetz (Mörser Straße) wird über die „Werner-Schlimme-Straße“ aus dem ersten BA angebunden. Gleichzeitig entsteht eine Notzufahrt zur Straße „Kohland“, die bei Bedarf als Feuerwehrezufahrt oder bei Bauarbeiten als alternative Erschließung in das Gebiet genutzt werden kann. Die Straße Siedlung wird über eine Fuß- und Radwegeverbindung als zusätzliche Quervernetzung angebunden.

### **2.2 Bebauung und Nutzung**

Der zweite Bauabschnitt befindet sich an einer Schnittstelle unterschiedlicher Bebauungsstrukturen und Bauweisen. Im Süden entlang der Mörser Straße und der Straße Siedlung ist eine kleinteilige verdichtete straßenbegleitende Bebauung geprägt durch ein- bis zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Satteldach vorhanden. Der erste Bauabschnitt der Alten Gärtnerei enthält eine Mischung aus dreigeschossiger Mehrfamilienhausbebauung mit Flachdach und einer zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung mit Satteldach, die weniger stark verdichtet ist. Im Osten grenzt ein Gewerbegebiet an, das durch mittelgroße Hallenbauten mit überwiegend Flachdächern ausgezeichnet ist. Vereinzelt befinden sich hier zweigeschossige Gebäude mit Satteldach. Weiter im Osten, jenseits der Straße Bockhorst, schließt ein großflächiges Logistikzentrum an.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Ehmén

### 2.3 Erschließung

Das Plangebiet schließt im Norden an den ersten Bauabschnitt an und wird somit verkehrlich über die „Werner-Schlimmer-Straße“ direkt an die Mörser Straße angebunden. Somit ist das Planungsgebiet gut an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Quartierserschließung selbst wird als Ringerschließung ausgebildet. Der Straßenraum soll als gemeinschaftlich nutzbarer Verkehrsraum mit hoher Aufenthaltsqualität ausgebildet werden.

Eine Notzuwegung erfolgt über die Straße Kohland in das Gebiet. An die südlich gelegene Straße Siedlung erfolgt keine straßenverkehrliche Anbindung. Hier wird über eine Fuß- und Radwegeverbindung die Vernetzung der Siedlungsteile ermöglicht. Hierüber können z.B. die Schulkinder die Mörser Straße erreichen und gelangen auf kurzem Weg in die nahe gelegene Grundschule. Gleichzeitig entsteht für das Altdorf eine direkte Anbindung an den westlich und nördlich verlaufenden Grünzug. Dies ermöglicht kurze Wege in die Naherholungsgebiete.

### 2.4 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich kann über die in den öffentlichen Flächen der Werner-Schlimmer-Straße/ Mörser Straße und die Straße Kohland gelegen öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungssysteme eingebunden werden.

Die neu entstehende Wohnbebauung soll, wie der erste Bauabschnitt, an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen werden. Da der Planungsraum in unmittelbarer Nähe zum Heilquellenschutzgebiet liegt, ist die Nutzung von Erdwärme generell ausgeschlossen und nur nach Einzelnachweis möglich. Aus gleichem Grund ist die Absenkung des Grundwasserspiegels nur temporär gestattet.

### 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Die geplante Wohnbebauung stellt den 2. Bauabschnitt auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei dar. Nach Aufgabe dessen Nutzung blieben noch einzelne Gehölzbestände erhalten. Darunter befinden sich ein Einzelbaum in der Südostecke, eine Strauchhecke entlang der Nordgrenze aus vermutlich heimischen Gehölzen und sonstige standortfremde Gebüsche (Ziersträucher und Nadelgehölze) als Reste der ehemaligen Baumschule. Auf dem überwiegenden Teil des Areals haben sich durch natürliche Sukzession ruderal Graus- und Staudenfluren gebildet.

Hinsichtlich der faunistischen Bedeutung wurde im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellt, dass Brutreviere von den mittlerweile zwei gefährdeten Arten (Bluthänfling und Girlitz) betroffen sind. Dies bedeutet, dass die zum Zeitpunkt des Verlustes der Brutreviere vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) hätten erfolgen müssen. Dies ist bei den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen.

Das Gelände fällt innerhalb des geplanten Baugebietes nach Nordosten (91 m) nach Westen (86 m) ab. Der Höhenunterschied von ca. 5 m wird dabei sukzessive überwunden.

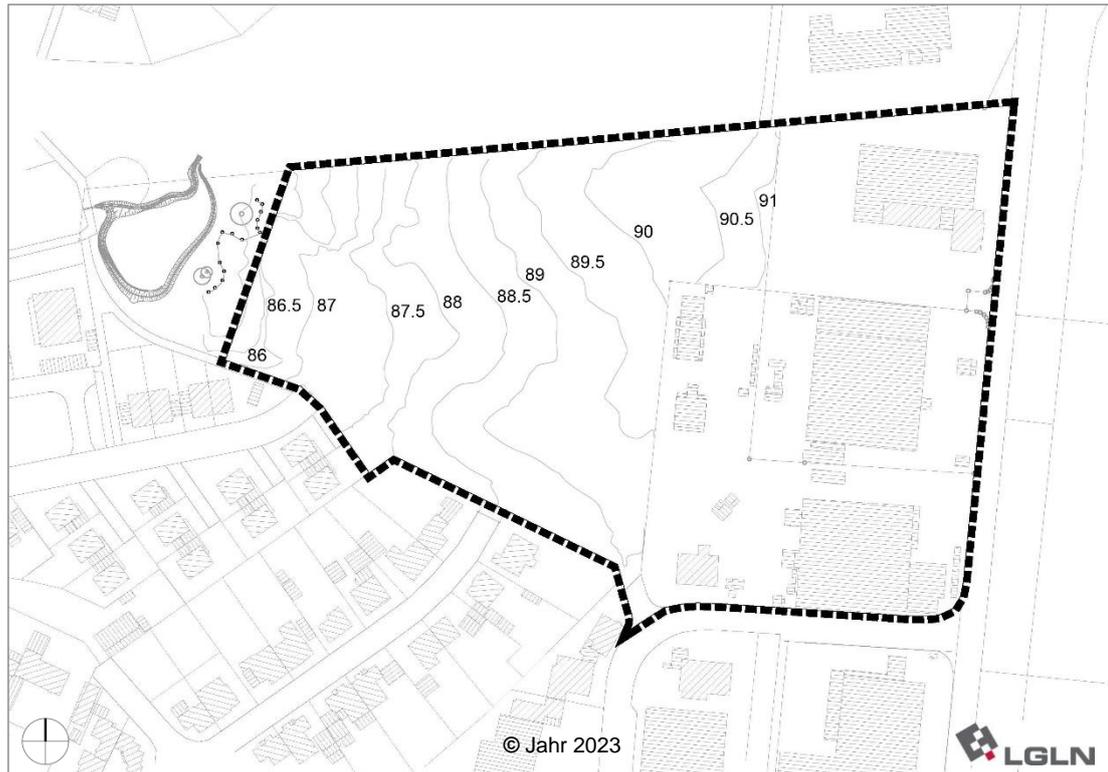


Abb. 2 Topographie

Die anstehenden Böden und eine Beurteilung deren Versickerungsfähigkeit wurde in einen Baugrundgutachten (s. Punkt 2.6) ermittelt.

## 2.6 Baugrundgutachten

Durch die GEO-LOG Ingenieurgesellschaft mbH aus Braunschweig wurde eine Baugrund- und Schadstoffuntersuchung (s. Anlage 3) durchgeführt.

Hierbei wurde der Baugrund für den Kanal- und Leitungsbau in „offener Bauweise“ und für den Neubau von Verkehrsflächen durch 8 Kleinrammbohrungen erkundet und bewertet. Zudem wurde eine orientierende Baugrundbewertung für die Gründung von Hochbauten durchgeführt und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bewertet.

Außerdem wurden die potenziellen Schadstoffbelastungen in den Bereichen der Baustraße Werner-Schlimme-Straße sondiert sowie die ungebundenen Straßenbaustoffe und Böden nach den Anforderungen der ErsatzbaustoffV und der Oberboden nach BBodSchV untersucht.



Abb. 3 Verortung der 8 durchgeführten Kleinrammbohrungen innerhalb des geplanten Baugebietes

### Aufbau des Untergrundes

Oberboden: Humose Lehme

Auffüllungen und umgelagerte Böden:  
Lehme und verlehnte Sande, Kiese

Natürlicher Untergrund:

Geschiebelehm (1 - 3 m unter OK Gelände),  
glazifluvialer Sand (2,3 und 3,5 m unter OK Gelände),  
Geschiebemergel (bis 5 m Tiefe),  
Verwitterungston (bis 5 m Tiefe)

### Tragfähigkeit des Untergrundes

Für den Straßenbau ist im Baugebiet von einer nicht ausreichenden Tragfähigkeit des Untergrundes auszugehen. Im Baugrundgutachten werden drei Varianten vorgestellt, um eine ausreichende Tragfähigkeit des Planums sicherzustellen. (S. 19 f)

Die Gründung von Hochbauten ist generell möglich, auch hierbei sollten die gutachterlichen Hinweise beachtet werden (S. 21 f). Demnach können Bauwerkslasten grundsätzlich über eine Flachgründung in den Baugrund abgetragen werden. Je nach Gründungstiefe und anfallender Gebäudelast können baugrundverbessernde Maßnahmen erforderlich werden. Ergänzende Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen sind für jedes einzelne Bauvorhaben unter Kenntnis der Lastannahmen und Fundamentdimensionen zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Ehmén

### **Grundwasser und Versickerungsfähigkeit**

Das Grundwasser wurde in unterschiedlichen Tiefen festgestellt:

rd. 1,7 - 3,3 m unter GOK  $\cong$  rd. 84,4 - 87,4 m NHN

Das Wasser liegt in den Lehmen überwiegend in Form von Stau- oder Schichtenwasser vor, lediglich lokal (KRB 7 südlich der Baustraße) wurde eine wasserführende Sandlage (2,52 m u GOK bei 86,23 NHN) innerhalb der Geschiebelehne erkundet.

Die Anforderung an die Wasserdurchlässigkeit wird durch die anstehenden Lehme nicht erfüllt. Daher ist eine direkte Regenwasserversickerung nicht möglich.

### **Schadstoffuntersuchung**

Die untersuchten Bodenproben (Asphaltschichten, Ungebundene Tragschichten und kiesige Auffüllungen, Untergrund) der Erkundungen haben jeweils nicht gefährlichen Abfall festgestellt (s. Analyseberichte Anlage 7.1, 7.2, 7.3 der Baugrunduntersuchung).

Die Asphaltschichten der Baustraße sind nach Vorgaben der TRGS 517 als „asbesthaltig“ zu deklarieren und „Besondere Maßnahmen“ zum Arbeits- und Gesundheitsschutz sind bei der Entsorgung erforderlich.

## 2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Besitz verschiedener privater Eigentümer. Der Bereich des geplanten Baugebietes (s. Abb. 1, S. 5) befindet sich im Eigentum eines Investors.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Ehenen

### 3. Planungsbedingungen

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß der geltenden Landes- und Regionalplanung ist Wolfsburg die Aufgabe eines Oberzentrums zugewiesen. Für den Ortsteil Ehenen, als Teil des Oberzentrums Wolfsburg, besteht somit das Ziel der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Im RROP ist der Bebauungsplanbereich als Siedlungsbereich dargestellt. Wie bereits in dem ersten Bauabschnitt besteht auch hier das Ziel Wohnraum in zentraler Lage zu entwickeln. Dies entspricht den Zielen der Raumordnung in den zentralen Orten Wohnstätten zu entwickeln.

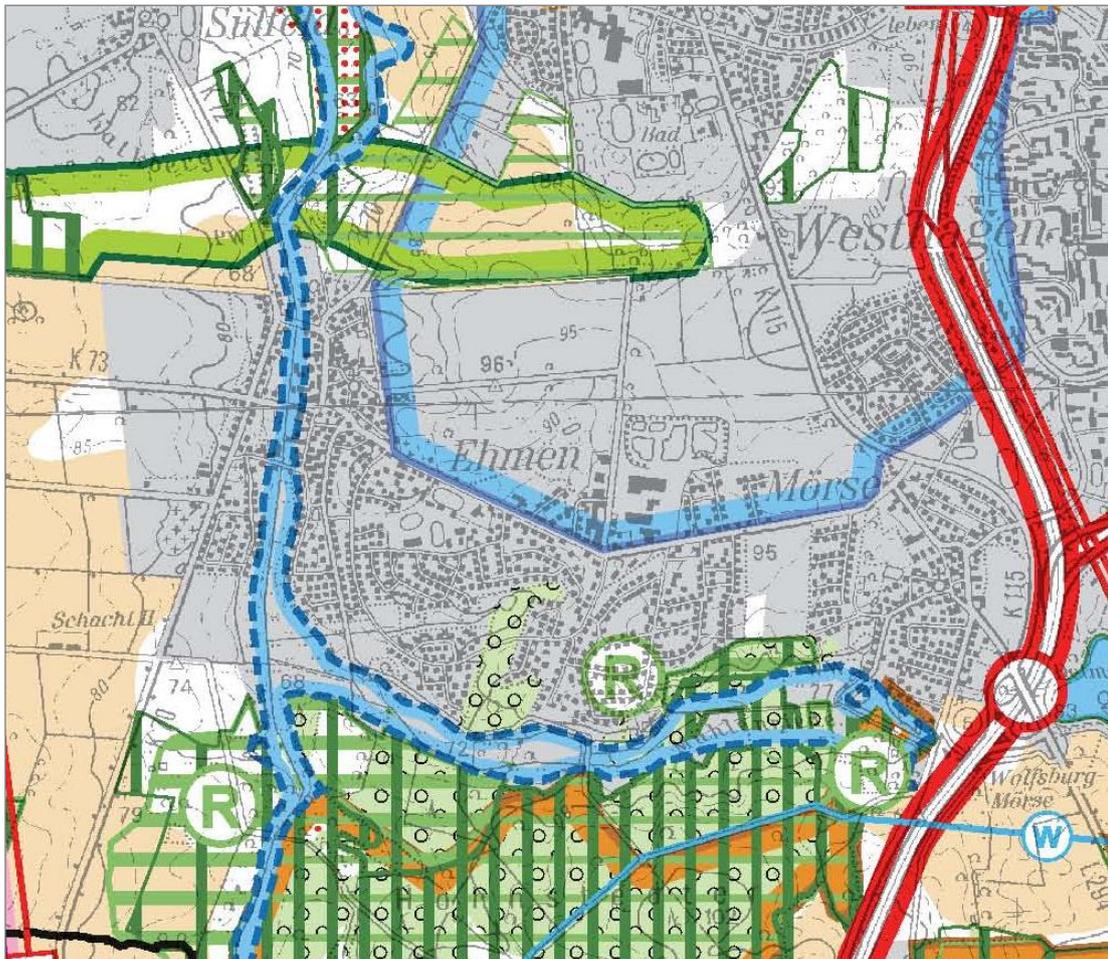


Abb. 4 RROP 2008, Ausschnitt Ehenen-Mörse

#### Vorranggebiet „Trinkwassergewinnung“/ „Heilquelle“

Das Planungsgebiet liegt im Vorranggebiet „Trinkwassergewinnung“. Durch die vorgesehene Planung soll das Vorranggebiet Trinkwassergewinnung nicht entfallen. Es bleibt als überlagernde Nutzung weiterhin unangetastet erhalten. Zudem ist der Planbereich Teil des Heilquellschutzgebiets der Hoffmann-Quelle Fallersleben. Dieses ist im RROP als "Vorranggebiet Heilquelle" festgelegt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Ehmén

Anhand der vorliegenden Abgrenzung liegt das Plangebiet außerhalb des tatsächlichen Einzugsgebietes der Hoffmann-Quelle. Aus einer Stellungnahme des GLD vom 26.03.2014 geht allerdings hervor, dass die Abgrenzung und die Schutzbestimmungen des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) veraltet sind und eine Novellierung dessen erforderlich ist. Daher ist es hinsichtlich des Umgangs mit dem möglichst zu versickerndem Wasser auf die Qualität und Quantität zu achten.

Einer baulichen Entwicklung an dieser Stelle steht grundsätzlich nichts entgegen. Daraus ergeben sich allerdings Auflagen zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers.

### 3.2 Flächennutzungsplanung

Es gelten die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wolfsburg in der Neufassung vom 10.06.2011 sowie dessen 1. Änderung, die die Festsetzungen für den Bereich des ersten Bauabschnittes der ehemaligen Gärtnerei in Wohnbaufläche geändert hat.

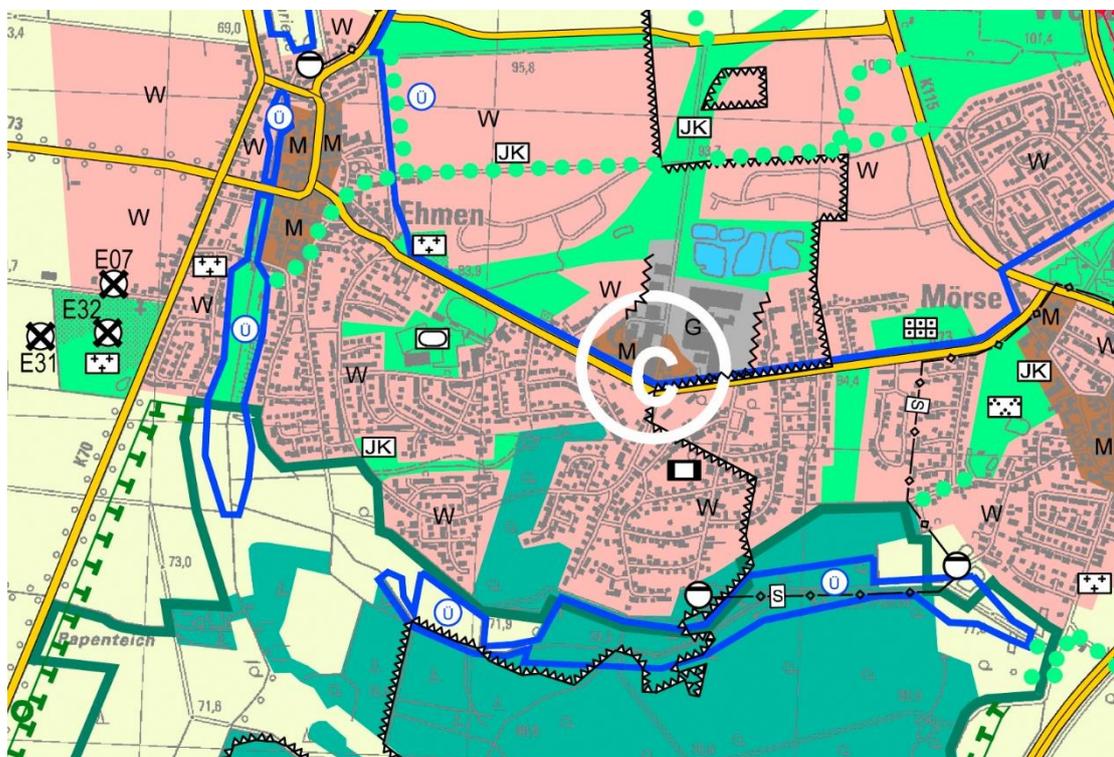


Abb. 5 FNP Stadt Wolfsburg in der Neufassung vom 10.06.2011, Ausschnitt Ehmén-Mörse

Innerhalb des Planungsbereiches sind Wohnbauflächen und Gewerbliche Bauflächen direkt aneinander angrenzend ausgewiesen. Dazwischen ist eine Immissionsschutzlinie festgelegt, um auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderliche Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu prüfen und festzulegen.

Heilquellenschutzgebiet der Hoffmann-Quelle: Schutzzone IIA

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebietes der Hoffmann-Quelle, in der Schutzzone II A. Daraus lassen sich für das gesamte Pla-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Ehmén

nungsgebiet ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Wasser ableiten. Diesem besonderen Schutzbedarf ist durch geeignete Maßnahmen Rechnung zu tragen, die zu einer Vermeidung oder Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen führen.

Der Bebauungsplan „An der Gärtnerei II“ ist gemäß § 8 BauGB Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.3 Landschaftsplanung

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschland liegt das Gebiet innerhalb der Region „Ostbraunschweigisches Flachland“ in der naturräumlichen Haupteinheit „Wolfsburger Hügelland“ und der Untereinheit „Fallersleber Hügelland“ (MÜLLER, 1962). Das Fallersleber Hügelland liegt in einer Mulde zwischen dem Ehmener und dem Nordsteimker Salzstock, die von Liastonen ausgefüllt wird.

Das Gebiet ist im Landschaftsrahmenplan der Stadt Wolfsburg (Stand: 1999) als klimakologischer Ausgleichsraum und Bestandteil eines Grüngürtels dargestellt.

### 3.4 Vorhandenes Planungsrecht

Für den überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan betrifft jedoch Teile des bestehenden Bebauungsplanes „An der Gärtnerei“ im Bereich des Kreisverkehrs der Werner-Schlimme-Straße. Die Verkehrsführung und Anbindung des zweiten Bauabschnittes wurden im Rahmen der Planung vertieft und der Zuschnitt der Verkehrsfläche dahingehend angepasst.

Sobald der geplante Bebauungsplan "An der Gärtnerei II" Rechtskraft erlangt, treten die darunterliegenden Teilbereiche des o. g. Bebauungsplans automatisch außer Kraft.

Im Norden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan "Kerksiek" an. Im Südosten erstreckt sich über die Einzelhandelsflächen entlang der Bockhorst der rechtskräftige Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Mörser Straße/Bockhorst". Für die nahe gelegenen gewerblich genutzten Grundstücke an der Bockhorst im Osten besteht eine Abgrenzungssatzung gem. § 34 BauGB "Bockhorst".

### 3.5 Kampfmittel

Für den Bereich des Baugebietes „An der Gärtnerei II“ wurde im Jahr 2017 eine Kampfmittelbeseitigung durchgeführt. Eine entsprechende Bescheinigung und Freigabe durch den LGLN vom 26.05.2017 liegt vor (s. Anhang 2).



Stadt Wolfsburg, Stadtteil Ehmén

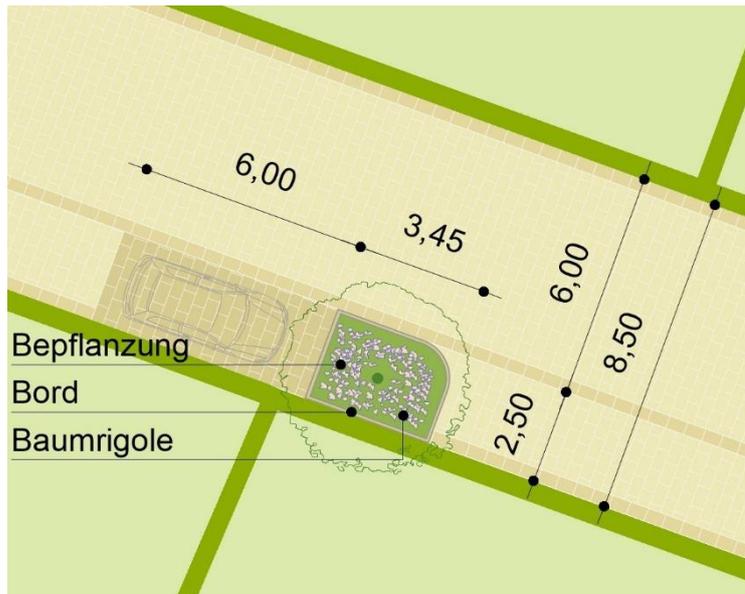


Abb. 7 Gliederung der Mischverkehrsfläche mit integrierten Stellplätzen und Pflanzinseln

Die Breite von 8,50 m bietet Flexibilität bei der Anordnung von Stellplätzen, Bäumen und Aufenthaltsbereichen im öffentlichen Raum, da ein ausreichender Rückstoß auch im Bereich von gegenüberliegenden Baumstandorten/ Stellplätzen vorhanden ist. (z.B. 2,50 m Baumscheibe zzgl. 6,00 m Rückstoß).

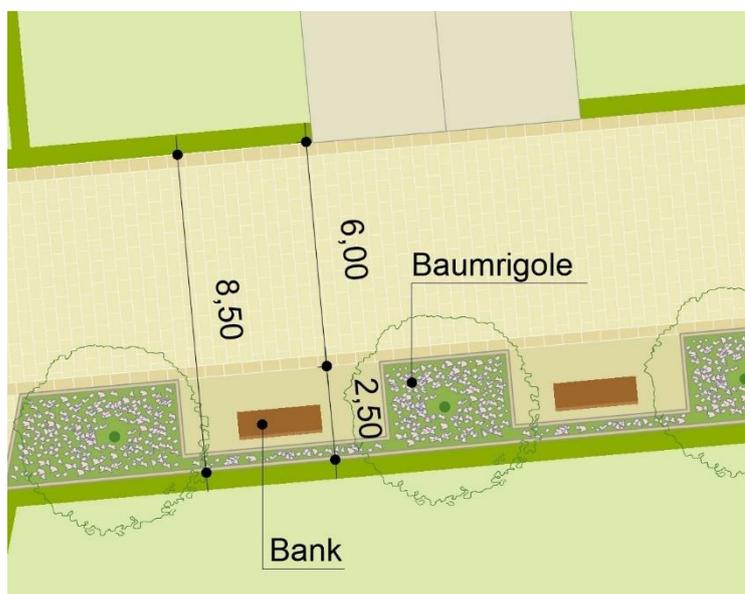


Abb. 8 Gliederung der Mischverkehrsfläche mit integrierten Sitzbänken und Pflanzstreifen

Der Übergang von der 30er Zone im 1. Bauabschnitt in einen verkehrsberuhigten Bereich im 2. Bauabschnitt wird gestalterisch als Platzfläche mit Aufenthaltsqualität hervorgehoben. Hier ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen (Basis: 3-achsiges Müllfahrzeug), um Falschfahrern die Möglichkeit zu geben wieder umkehren zu können und nicht das Quartier durchqueren zu müssen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Ehmén



Abb. 9 Eingangssituation in den zweiten Bauabschnitt mit Wendemöglichkeit

Über die punktuell im Straßenraum vorgesehenen Stellplätze hinaus, sind im Zufahrtsbereich des Baugebietes weitere 6 Stellplätze für Besucher\*innen angeordnet.

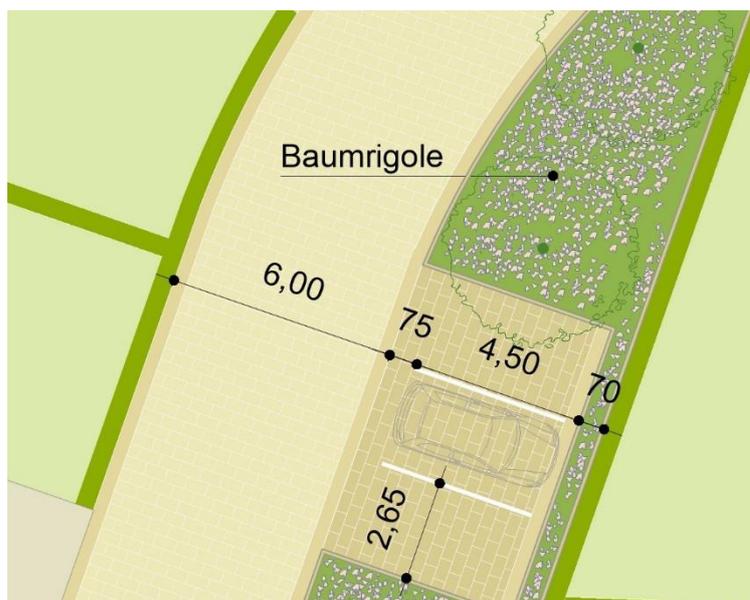


Abb. 10 Anordnung der Besucherstellplätze im Zufahrtsbereich des Baugebietes

### Erschließung Fußgänger und Radfahrer

Nach Südosten ist eine Fuß- und Radwegeanbindung an die Straße „Kohlland“ vorgesehen, die gleichzeitig als Notaus- bzw. Zufahrt für motorisierten Verkehr im Bedarfsfall (z.B. Havariefall) dienen kann. Hierzu wird eine 3,50 m breite gepflasterte Wegeverbindung hergestellt, die durch Poller eingetränkt begeh- und befahrbar gestaltet ist.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Ehmén



Abb. 11 Notaus- bzw. Zufahrt zur Straße „Kohlland“

In Verlängerung der Straße „Siedlung“ ist ein öffentlicher 3,00 m breiter Fuß- und Radweg als wichtige Anbindung des Altdorfs vorgesehen. Dieser wird nach Norden verlängert und erschließt die Gartenseiten der hier angeordneten Reihenhäuser. Dieser „Mistweg“ kann durch die Anlieger befahren werden und ist für Fußgänger und Radfahrer allgemein nutzbar.

### **Bebauung**

Am östlichen Rand des Baugebietes, zum vorhandenen Gewerbe, wird eine Ost-West orientierte Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen. Des Weiteren ist eine Grundrisorientierung der schützenswerten Räume nach Westen geplant. Hierdurch wird der Konflikt zwischen dem vorhandenen Gewerbelärm und der geplanten sensiblen Nutzung Wohnen aktiv durch städtebauliche und architektonische Maßnahmen bewältigt. Außerdem sind nach Osten zu dem vorhandenen Gewerbe 3 m hohe Carports als Lärmschutz auf der Grundstücksgrenze angeordnet. Die Carports sind den Reihenhäusern zugeordnet. Sie grenzen mit einem 0,75 m breiten Sicherheitsstreifen an die 6,00 m breite öffentliche Verkehrsfläche.

Im weiteren Baugebiet sind Einfamilien-, Doppel- und Kettenhäuser vorgesehen, die einen adäquaten Anschluss an die angrenzende Bebauung aus dem ersten Bauabschnitt und gleichzeitig einen sanften Übergang zum nördlich anschließenden Grünzug ermöglichen.

### **Abfallentsorgung und Standplätze von Müllbehältern**

Grundsätzlich ist die Zugänglichkeit für Müllfahrzeuge über die geplante Quartiersstraße gesichert. Lediglich die geplanten Reihenhäuser im Nordosten des Baugebietes können nicht direkt durch das Müllfahrzeug erschlossen werden, da die Anbindung über einen Privatweg ohne Wendemöglichkeit vorgesehen ist. Es wird daher eine Sammelstelle zur Aufstellung der Abfallbehälter am Abholtag an der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.



Abb. 12 Sammelstelle zur Aufstellung von Abfallbehältern am Abholtag der Reihenhäuser im Nordosten

#### 4.2 Ziele, Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Das Areal einer baulichen Nutzung zuzuführen, entspricht dem Ziel der Stadt Wolfsburg, zusätzlichen Wohnraum in städtischer Lage zu schaffen und somit die zentralen Ortslagen zu sichern und zu stärken. Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich des Baugebietes als Wohnbauflächen-Potenzial gekennzeichnet und somit planerisch verankert. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Voraussetzung, um dieses Vorhaben umsetzen zu können.

Mit der Umsetzung der Planung sollen ca. 40 Wohneinheiten auf einem ca. 2 ha großen Teilbereich der ehemaligen Gärtnerei entstehen. Wie bereits im FNP dargestellt eignet sich der Standort aufgrund seiner Nähe zu lokalen Versorgungseinrichtungen, wie das Nahversorgungszentrum und die Schule, besonders für Wohnen.

Zudem wird durch die Nachnutzung einer Brachfläche in zentraler Lage ressourcenschonend mit dem Schutzgut Boden als Alternative zu einer Entwicklung in der freien Landschaft umgegangen.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes und der Überprüfung des durchzuführenden Verfahrens wurde eine Potenzialanalyse Artenschutz durch das Büro Stadtlandschaft erstellt. Hierbei wurde deutlich, dass die Belange von zwei gefährdete europäischen Vogelarten (Bluthänfling und Girlitz) betroffen sind. Durch die Betroffenheit von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b kann kein Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es ist erforderlich ein Regelverfahren durchzuführen.

Daher wird begleitend zu Planaufstellung eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) als gesonderter Teil der Begründung erstellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist zu integrieren. Weiterhin ist auf der Grundlage der bereits vorhandenen Potenzialanalyse eine artenschutzrechtliche Prüfung zur Berücksichtigung des be-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Ehmén

sonderen Artenschutz gemäß § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz zu erarbeiten. Zudem wird ein gesondertes grünplanerisches Konzept erstellt, das Empfehlungen für die Übernahme in die städtebauliche Planung einschließlich der Formulierung textlicher Festsetzungen beinhaltet. Der voraussichtlich erforderliche Ausgleich kann ggf. nur auf externen Flächen im Umfeld ermöglicht werden.

Eine weitere Herausforderung bei der Planung besteht in dem Konfliktpotenzial aus den nebeneinander liegenden Wohn- und Gewerbeflächen. Dazu wurde ein Schallgutachten erstellt und nachgewiesen, dass mit aktiven Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

#### 4.3 Planungsalternativen

Für die beabsichtigte Zielsetzung der Stadt Wolfsburg, Wohnbauflächen in zentralen Ortslagen zu schaffen, bestehen in Ehmén nahezu keine Alternativen ohne ortsbildprägende Grünräume in Anspruch zu nehmen. Eine Überformung des Ortsbildes sollte vermieden werden. In diesem Zusammenhang bestehen keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

## 5. Planinhalt

---

### 5.1 Nutzung der Baugrundstücke

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan sind innerhalb des Planungsbereiches Wohnbauflächen und Gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Diese Abgrenzung wird auf Ebene des B-Planes aufgegriffen.

#### **Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

Ziel der Planung ist die Schaffung neuen Wohnbaulandes für den Wohnungsbedarf der Stadt Wolfsburg. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Andere zulässige Nutzungen dürfen das Wohnen nicht stören. Die zulässigen Nutzungen müssen den Charakter des Gebietes wahren.

Die folgenden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind daher nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Das Plangebiet soll vorrangig dem ruhigen Wohnen dienen. Die ausgenommenen Ausnahmen sind mit den Planungszielen nicht vereinbar, da hierdurch ein stärkeres Verkehrsaufkommen durch Besucherverkehr in dem Wohngebiet generiert würde. Zudem ist die Größe des Planungsbereiches für z.B. Gartenbaubetriebe nicht ausreichend, um einen florierenden Betrieb zu führen. Die Lage für eine Tankstelle ist innerhalb des Quartieres, fernab einer Durchgangsstraße, nicht geeignet.

#### **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Für das bestehende Gewerbegebiet soll Planungssicherheit geschaffen werden, da dieses bislang nur über § 34 BauGB geregelt ist. Der andauernde Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe muss im gegenseitigen Interesse mit weiterführenden Festsetzungen geregelt werden. Für die Gewerbetreibenden soll weiterhin eine adäquate Entwicklungsperspektive mit lediglich geringfügigen Maßgaben ermöglicht werden.

In diesem Zusammenhang sind allgemein zulässige Nutzungen § 8 Abs. 2 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig. Auch für den Bereich des Gewerbegebietes ist keine Lagegunst für eine Tankstelle vorhanden, da die Straße Kohland und Bockhorst keine Durchgangsstraßen sind und lediglich der Gewerbegebietserschließung dienen.

Im Schallgutachten wurden für Teilbereiche im Gewerbegebiet eine Überschreitung der Orientierungswerte tags und nachts ermittelt, die hinsichtlich der Belüftung von Schlafräumen und Außenwohnbereichen zu Konflikten führen würden. Um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, werden daher Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig, da die Lage innerhalb des Ortsteils Ehmén für ein daraus generiertes zusätzliches Verkehrsaufkommen insbesondere in der Nachtzeit nicht tragfähig ist und es für die umgebende Wohnbebauung zu weiteren Zielkonflikten führen würde.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Ehmén

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Gebäudeoberkante bzw. Traufhöhe festgesetzt.

Die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO werden dabei ausgeschöpft, um die gewünschte Verdichtung und dadurch ressourcenschonende Entwicklung in zentralen Lagen zu gewährleisten.

Um die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu ermöglichen, werden die Oberkante der Gebäude und die Anzahl der Vollgeschosse festgelegt. Hierbei wurde auch das Augenmerk darauf gelegt einen Übergang zwischen geplanter Wohnbebauung und angrenzendem Gewerbegebiet zu sichern. In diesem Zusammenhang wurde das Gewerbegebiet in zwei Bereiche gegliedert und unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt.

### 5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Der Bebauungsplan setzt die Bauweise wie im zeichnerischen Teil fest.

Dabei wird berücksichtigt, dass sich die geplante Bebauung in den Ortsteil und die daran angrenzende Bebauung einfügt. Dies wird über eine überwiegend offene Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA3 und WA4 als Übergang von Bauabschnitt 1 in die angrenzende Landschaft ermöglicht.

Durch die geplante Gebäudestellung und -ausrichtung in Verbindung mit der abweichenden Bauweise und gewählten Gebäudetypologie (Hausgruppe) in den allgemeinen Wohngebieten W5 bis W7 werden städtebauliche Maßnahmen zum Schallschutz für die weiter westlich angrenzende Bebauung gesichert und ein Übergang zum angrenzenden Gewerbe geschaffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Verkehrsflächen entsteht dadurch überwiegend ein Abstand der Bebauung von 3 m, um eine gärtnerische Gestaltung der Vorbereiche zu sichern. Gleichzeitig werden Nebenanlagen, wie Garagen oder Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um ein Heranrücken an die Verkehrsfläche zu verhindern und somit den ästhetischen Anspruch an die Wohnstraße zu gewährleisten und eine optische Einengung der Quartiersstraße zu vermeiden.

Ein direktes Heranrücken der Baugrenzen an die Verkehrsfläche ist nur in Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zulässig, da in diesen Bereichen Baumstandorte, Aufenthaltsflächen und Freiflächen vorgesehen sind und somit eine optische Einengung der Quartiersstraße nicht zu erwarten ist.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Ehmén

## 5.2 Erschließung

### 5.2.1 Öffentliche Verkehrsanlagen

#### **Straßenverkehrsflächen**

Das Baugebiet wird über die Werner-Schlimme-Straße erschlossen. Da das Quartier lediglich durch die Anwohner befahren werden soll, wird am Eingang eine Wendemöglichkeit integriert, damit nicht das gesamte Quartier durchquert werden muss, um den Bereich wieder zu verlassen. Dies ermöglicht es für die zukünftigen Bewohner innerhalb der Erschließungsstraße eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen und eine verkehrsberuhigte Quartiersstraße zu entwickeln. In dem 8,5 m breitem Straßenraum sollen hierfür Baumpflanzungen, Freiflächen sowie Sitzmobiliar integriert werden. Gleichzeitig werden die Belange des ruhenden Verkehrs durch Besucherstellplätze am Eingang des Quartiers sowie innerhalb des Straßenverkaufs Rechnung getragen.

Die Erschließung wird als eine Ringstraße ausgebildet, die ebenfalls für die Müllanfuhr befahrbar ist. Als zusätzlicher Rettungsweg für die Feuerwehr und als Notausfahrt im Havariefall wird eine Anbindung an die Straße Kohland im Südosten des Gebietes vorgehalten.

#### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Zu dem Alten Ortskern im Süden wird ein öffentlicher Weg festgesetzt, der das Planungsgebiet über die Straße Siedlung anbindet. Hier soll ein Fuß- und Radweg entstehen, der gleichzeitig für die rückwärtige Erschließung der östlich angrenzenden Reihenhäuser dient.

### 5.2.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im östlichen Bereich des geplanten Baugebietes entstehen Reihenhäuser. Diese Grundstücke werden durch die öffentliche Verkehrsfläche erschlossen, aber an die rückwärtigen Gartenbereiche grenzen wiederum Wohnbaugrundstücke an. In diesem Fall wäre eine Entsorgung von z.B. Gartenabfälle nur über einen Weg durch das Gebäude möglich. Aus diesem Grund wurde ein Geh- und Fahrrecht gesichert, dass es den Anlieger\*innen ermöglicht ihre Grundstücke bei Bedarf anzufahren. Diese Wege sind Privatwege und mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt, damit eine gute interne Vernetzung nach Süden in den Ort ermöglicht wird.

### 5.2.3 Ver- und Entsorgung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 5.3 Grünflächen

### 5.3.1 Private Grünflächen

Auf dem Flurstück 102/77 des bestehenden Gewerbebetriebes werden private Grünflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Maßnahme, die die Verträglichkeit zwischen dem direkten Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglicht und langfristig sichert. Dies geschieht in Anlehnung an die bestehende Nutzung des Grundstückes, ohne den Betrieb zu stark einzuschränken bzw. zu stören.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Ehmén

### 5.3.2 Anpflanzung von Bäumen

Für die öffentliche Verkehrsfläche werden insgesamt 15 Baumpflanzungen festgesetzt, um den Aufenthaltscharakter des Straßenraums zu sichern und entsiegelte Bereiche innerhalb des Verkehrsraumes zu realisieren.

### 5.4 Immissionsschutz

Zwischen den aneinandergrenzenden Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen ist im FNP eine Immissionsschutzlinie festgelegt. In diesem Zusammenhang sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festzulegen. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden folgende Festsetzungen auf Basis der Schalltechnischen Untersuchung getroffen.

#### 5.4.1 Schalltechnische Untersuchung

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Emissionen ein. Dazu zählen der öffentliche Straßenverkehr sowie gewerbliche und industrielle Anlagen in der näheren Umgebung. Aufgrund dessen wurde eine Schalltechnische Untersuchung begleitend zum B-Plan-Verfahren durch das Büro AMT Ingenieurgesellschaft mbH aus Isernhagen erstellt. Aufgabe war es die Geräuschsituation zu ermitteln und zu beurteilen, um aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zur Festlegung innerhalb des B-Planes zu erarbeiten und in die Planung einfließen zu lassen.

#### **Verkehr**

Innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten. Hier sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im östlichen Teil des Plangebietes, das Teile des bestehenden Gewerbegebietes umfasst, kommt es tags und nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Daher werden in diesen Bereichen und auch nur beim Neubau von Gebäuden Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen und/ oder zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes bei Schlafräumen erforderlich. Es werden planerische bzw. baulich-technische Maßnahmen gutachterlich empfohlen und als textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen.

#### **Gewerbe**

Aus dem direkten Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe resultiert ein hohes Konfliktpotential hinsichtlich der Schallthematik, dem gemäß TA Lärm ausschließlich mit aktiven Schallschutzmaßnahmen begegnet werden darf. Innerhalb des Plangebietes kommt es im östlichen Teil des geplanten Allgemeinen Wohngebietes zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sowohl am Tag als auch in der Nacht.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Ehmén

In diesem Zusammenhang sind folgende Strategien möglich:

- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände, -wälle)
- Vermeidung eines Immissionsortes im Sinne der TA Lärm durch geeignete bauliche oder planerische Vorkehrungen (Ausschluss öffentlicher Fenster von schutzbedürftigen Räumen in bestimmten Bereichen, vorgesezte Loggien, Prallscheiben)

Bei schutzbedürftigen Räumen ist gemäß NBauO darauf zu achten, dass die Möglichkeit der Belüftung über ein Fenster sichergestellt sein muss. Festverglasungen können somit nur bei Aufenthaltsräumen mit mehr als einem Fenster in Betracht gezogen werden.

Im B-Plan werden zur Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen Festsetzungen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen getroffen, die eine Wohnbauentwicklung in dem betroffenen Bereich ermöglichen. Die Festsetzungen lauten wie folgt:

- Festsetzung von Bereichen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, um erforderliche Lärmschutzwände bzw. Carportanlagen mit Lärmschutzwänden zu sichern
- Festsetzung von einer geeigneten Grundrissorientierung, vor allem in den Obergeschossen, damit schutzbedürftige Räume vom Immissionsort abgewandt angeordnet werden müssen
- Alternativ zur Grundrissorientierung werden vorgesezte Loggien oder Prallscheiben festgesetzt, um trotz Hinwendung zum Immissionsort die erforderliche Belüftung der schutzbedürftigen Räume zu gewährleisten

#### 5.4.2 Hinweise

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Ehmén

## 6. Umsetzung der Planung

### 6.1 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Das geplante Baugebiet wird durch den Investor entwickelt. Somit trägt er Investor die Kosten für den Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen. Die einzelnen Grundstücke werden erschlossen und in Teilen bereits bebaut an Käfer veräußert.

Die Straßen und öffentlichen Wege werden nach der Erstellung der Stadt übereignet. Innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes entstehen keine Kosten durch die Planung.

### 6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich, da die Grundstücke, die für eine Wohnbebauung angedacht sind, dem Investor gehören.

## 7. Städtebauliche Werte

Nutzung	ca. Fläche in m <sup>2</sup>	ca. Anteil in %	max. Grundfläche in m <sup>2</sup>	max. versiegelbare Fläche in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA, GRZ 0,4	16.006	42	6.402	9.604
Davon Wegerecht	652			
Gewerbegebiet GE, GRZ 0,6	17.840	46	10.704	14.272
Straßenverkehrsfläche	3.710	10		
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.631			
Davon Grünfläche	430			
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	80			
Grünflächen, privat	921	2		
<b>Gesamt</b>	<b>38.477</b>	<b>100</b>	<b>17.185</b>	<b>23.993</b>

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Ehmén

---

## **8. Private Belange**

---

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

---

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **10. Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)**

---

### 10.1 Begründung der einzelnen Gestaltungsregelungen

#### 10.1.1 Anforderung an die Gestaltung von Standplätzen für Müllbehälter

Die frühzeitige Berücksichtigung der Abfallentsorgung bei der Planung von Gebäuden verhindert, dass notdürftig eingerichtete und deplatzierte Müllstandplätze das Straßensbild nachhaltig beeinträchtigen. Generell ist es wünschenswert die Standorte für Müllbehälter in die Gebäude zu integrieren. Falls dies nicht möglich ist, sind diese so zu integrieren, anzuordnen und zu gestalten, dass sie nicht von der Straße aus einsehbar sind.

#### 10.1.2 Anforderung an die Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen haben eine hohe gestalterische Wirkung auf den öffentlichen Raum.

Um eine wechselseitige Beziehung zwischen Gebäude und dem öffentlichen Straßenraum herzustellen, aber gleichzeitig die Privatheit der zukünftigen Anwohner\*innen nicht zu stark zu beschneiden, dürfen Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie den festgesetzten Flächen GF2 die Höhe von 1,6 m nicht überschreiten.

Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen entlang der östlichen Grundstücksgrenze entlang öffentlicher Verkehrsflächen bzw. der festgesetzten Fläche GFL in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA7. Hier dürfen die Einfriedungen die Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Der Straßenraum in diesen Bereichen wird bereits durch Carportanlagen an der Ostseite gefasst und sollte daher auf der Westseite keine weitere räumlich prägnante Eingrenzung erfahren.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Ehmén

## Begründungsdatenblatt zum Bebauungsplan „An der Gärtnerei II“

---

**Rechtskraft:****Art des B-Plans:** qualifizierter B-Plan gem. § 30 (1) BauGB**Nutzungsart/en:** allgemeine Wohngebiete (WA)  
gem. § 4 BauNVO

Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO

**Bauweise/:** offen (o), abweichend (a)**Geschossigkeit:** II**Wohneinheiten:** ca. 40 Wohneinheiten**GRZ:** 0,4 bzw. 0,6 GRZ mit Überschreitung: 0,6 bzw. 0,8  
(§ 19, Abs. 4, BauNVO)**Bruttofläche:** 3,85 ha = 100 %

WA 1,60 ha = 42 %

GE 1,78 ha = 46 %

Grünflächen, privat 0,09 ha = 2 %

Verkehrsflächen, öffentlich u. privat: 0,37 ha = 10 %

**Eingriffsbilanzierung**

Ist-Zustand im Plangebiet

Flächenwert/qm: XX.XXX Wertepunkte

Soll-Zustand im Plangebiet

Flächenwert/qm: XX.XXX Wertepunkte

**Externe Ausgleichsflächen:**

(Soll- minus Ist-Zustand/qm)

Fläche 1: Flächenpool der Stadt: verfügbare Flächen  
XX.XXX m<sup>2</sup> - X.XXX m<sup>2</sup>= XX.XXX m<sup>2</sup>  
verbleibende verfügbare Fläche(Lage und Größe): Gemarkung XXX, Flur X, Flurstück X X.XXX m<sup>2</sup>  
und X

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Ehmén

- Anlage 1 Ackers Morese Städtebau: Städtebauliches Konzept „An der Gärtnerei II“  
Stand: Februar 2024
- Anlage 2 LGLN-Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung,  
Stand: Mai 2017
- Anlage 3 GEO-LOG Ingenieurgesellschaft mbH: Baugrund- und Schadstoffuntersuchung,  
Stand: Mai 2023
- Anlage 4 WVI Verkehr Infrastruktur: Ermittlung von Verkehrsdaten zum B-Plan  
„An der Gärtnerei II“ in WOB-Ehmén, Stand August 2023
- Anlage 5 AMT Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan  
„An der Gärtnerei II“, Stand: September 2023
- Anlage 6 Büro Standlandschaft: Potenzialanalyse Artenschutz, Stand: **Oktober 2023**

**Teil II: Umweltbericht****Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Bestand</b>	<b>3</b>
1.1 Lage und Naturraum	3
1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	3
1.2.1 Biotoptypen, Bestand	3
1.2.2 Vorkommen gefährdeter / besonders geschützter Pflanzenarten	4
1.2.3 Faunistische Bedeutung	4
1.3 Schutzgut Boden/Fläche	5
1.4 Schutzgut Wasser	6
1.5 Schutzgut Klima / Luft	6
1.6 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild	6
1.7 Schutzgut Mensch, Bevölkerung	7
1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	7
<b>2. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>7</b>
2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz	7
2.2 Auswirkungen auf Fläche, Boden	8
2.3 Auswirkungen auf Wasser	8
2.4 Auswirkungen auf Klima / Luft	8
2.5 Auswirkungen auf Landschaft, Landschaftsbild	8
2.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	8
2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Bevölkerung	8
2.7.1 Gesundheit	8
2.7.2 Erholung	8
2.8 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	9
2.9 Wechselwirkungen	9
2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle	10
2.11 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen	10
2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen anderen Vorhaben	10
2.13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
<b>4. Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung</b>	
<b>5. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen</b>	
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	
5.2 Ausgleichsmaßnahmen	
5.2.1 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	
5.2.2 Externe Ausgleichsmaßnahme	
<b>6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	
<b>7. Zusätzliche Angaben</b>	
7.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten	
7.2 Maßnahmen zur Überwachung	
<b>8. Zusammenfassung</b>	
<b>9. Literatur/Quellen</b>	<b>10</b>

## **1. Bestand**

### **1.1 Lage und Naturraum**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Ehmen an der Werner-Schlimmer-Straße auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Der westliche Teil des Geländes wurde bereits mit Einfamilienhäusern bebaut.

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschland liegt das Gebiet innerhalb der Region „Ostbraunschweigisches Flachland“ in der naturräumlichen Haupteinheit „Wolfsburger Hügelland“ und der Untereinheit „Fallerleber Hügelland“ (MÜLLER, 1962). Das Fallerleber Hügelland liegt in einer Mulde zwischen dem Ehmener und dem Nordsteimker Salzstock, die von Lias-tonen ausgefüllt wird. Die potenziell natürliche Vegetation sind bodensaure Eichen-Buchenwälder bzw. Eichen-Birkenwälder.

### **1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Da das Plangebiet bereits geräumt wurde, erfolgt in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde eine Potenzialanalyse zur Bewertung des Ausgangsbestandes. Grundlage dafür stellen die faunistischen Kartierungen aus dem Jahr 2014 (Planungsgemeinschaft LaReG, Braunschweig) sowie eine Auswertung des Luftbildes von 2020 dar.

#### **1.2.1 Biotoptypen, Bestand**

Nachfolgend werden die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen (gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen) beschrieben und in der Karte 1 dokumentiert. Es handelt sich um den Bestand zum Zeitpunkt des Beginns der Bauleitplanung, der für die Bewertung maßgeblich ist. Die inzwischen eingetretenen Veränderungen werden jedoch nachfolgend ebenfalls beschrieben.

In der Biotopkartierung zum 1. Bauabschnitt (Stand 2014) ist das Plangebiet als „Baumschule (EBB)“ dargestellt. Im damaligen Luftbild sind noch die verschiedenen Kulturen erkennbar, darunter viele Nadelgehölze. Nach Aufgabe der Nutzung blieben noch einzelne Gehölzbestände erhalten.

Auf der Grundlage des Luftbildes vom September 2020 werden folgende Biotoptypen gemäß DRACHENFELS abgegrenzt (siehe auch Karte in der Anlage):

#### **Einzelbaum HBE**

In der Südostecke des Plangebiets befindet sich Laubbaum (Weide).

#### **Feldhecke HFS**

Die Nordgrenze des Plangebiets wird von einer Reihe Strauchweiden begleitet.

#### **Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte UHM**

Der überwiegende Teil der ehemaligen Baumschulfläche hat sich durch die natürliche Sukzession zu ruderalen Gras- und Staudenfluren entwickelt. Aufgrund der Bodenverhältnisse und der Vornutzung ist als Biotoptyp eine „halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte“ zu vermuten, möglicherweise Übergängen zu Ruderalfluren sowohl frischer als auch trockener Standorte.

### Sonstiges standortfremdes Gebüsch BRX

Ziersträucher und Nadelgehölze als Reste der ehemaligen Baumschule hatten sich vorwiegend im östlichen und nordwestlichen Teil des Plangebiets erhalten.

### Einzelhausgebiet OEL

Östlich an das Baumschulgelände grenzen zwei Grundstücke mit Wohnhäusern und Ziergärten.

### Obstgarten PHG

Eine mit jüngeren Obstbäumen bestandene Gartenfläche zwischen den beiden Wohngrundstücken.

### Gewerbegebiet OGG

Entlang der Straße „Kohland“ befinden sich gewerblich genutzte Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad. Nur entlang der Straße sind einzelne Bäume vorhanden.

### Straße OVS

Nahe des vorhandenen Neubaugebietes wurde bereits ein Wendepunkt angelegt.

**Tabelle 1: Biotoptypen B-Plangebiet**

Biotoptyp	Kürzel	Wertstufe	RL Nds.	Schutz*	FFH-LRT**
Strauchhecke	HFS	3	(3)	-	-
Einzelbaum	HB	2-4	(3)	-	-
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	3	3d	-	-
Standortfremdes Gebüsch	BRX	2	-	-	-
Obstgarten	PHG	2	-	-	-
Einzelhausgebiet, Ziergarten	PHZ	1	-	-	-
Gewerbegebiet, Scherrasen	GR	1	-	-	-
Versiegelte Flächen Gebäude	X	0	-	-	-
Versiegelte Flächen Straße	X	0	-	-	-
Versiegelte Fläche / Gebäude	X	0	-	-	-

\* 1 = geschützt gemäß § 30 BNatSchG, 2 = geschützt gemäß § 22 Abs. 4 Nr. 2 NAGBNatSchG.  
(2) = gilt nicht für diese Ausprägung.

\*\* FFH-Lebensraumtyp

### 1.2.2 Vorkommen gefährdeter / besonders geschützter Pflanzenarten

Aufgrund der Vernutzung und der kurzen Entwicklungszeit der Brachfläche ist ein Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten relativ unwahrscheinlich, wenngleich nicht vollkommen auszuschließen.

### 1.2.3 Faunistische Bedeutung

Zur Bewertung der Fauna werden der grünordnerische Fachbeitrag zum 1. Bauabschnitt sowie eine Amphibien-Kartierung von 2014 herangezogen.

## **Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie**

### Fledermäuse

Das Plangebiet wurde regelmäßig von der in Siedlungen häufigen Zwergfledermaus als Jagdgebiet genutzt, eingeschränkt auch vom Großen Abendsegler. Die Fransenfledermaus und die Langohrfledermaus nutzten das Gebiet mehr oder weniger unregelmäßig. Im Zuge der Kartierungen im Jahr 2014 wurden keine Quartiere festgestellt. Mögliche Sommerquartiere in Gebäuden konnten allerdings nicht völlig ausgeschlossen werden. Die Gebäude lagen allerdings im Bereich des 1. Bauabschnitts.

### Amphibien

Im Frühjahr 2014 wurden 76 Amphibien erfasst, zum überwiegenden Teil Erdkröten und Grünfrösche, außerdem einige Grasfrösche und Teichmolche. Es handelt sich um in Niedersachsen ungefährdete und häufig vorkommende Arten. Aufgrund der geringen Anzahl an wandernden Amphibien kann davon ausgegangen werden, dass das Gelände bereits vor der Räumung eine geringe Bedeutung als Winterquartier für Amphibien aufwies.

### Heuschrecken

Es wurde sechs Heuschreckenarten gefunden, darunter die Große Goldschrecke, eine regional (Bergland mit Börden) gefährdete Art. Weitere Arten waren Bunter und Gemeiner Grashüpfer, Nachtigall-Grashüpfer, Rösels Beischrecke und Grünes Heupferd. Nach BNatSchG besonders oder streng geschützte Arten wurden nicht festgestellt.

## **Europäische Vogelarten**

Das Plangebiet diente insgesamt 23 Vogelarten als Brutrevier (4 Arten mit Brutnachweis, 19 Arten mit Brutverdacht). Dabei handelte es sich um Gebüsch- und Gebäudebrüter des Siedlungsbereichs. Für höhlenbrütende Arten fehlten die passenden Strukturen (alte Baumbestände mit Asthöhlen, Nistkästen). Damals wurden keine gefährdeten Arten festgestellt, nur einige Arten der Vorwarnliste. Inzwischen sind jedoch Bluthänfling und Girlitz in Niedersachsen gefährdet.

## **1.3 Schutzgut Boden/Fläche**

Das Plangebiet befindet sich auf ehemaligen Gärtnereiflächen am nördlichen Siedlungsrand von Ehmen. Der geologische Untergrund wird durch Geschiebelmergel und -lehme der Saale-Eiszeit gebildet. Aus den lehmigen Sandböden mit stauenden Schichten hat sich als Bodentyp im größten Teil des Plangebiets ein Mittlerer Pseudogley entwickelt (NIBIS-Kartenserver). Es handelt sich um eine Boden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit und Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe. Die Archivfunktion ist sehr hoch, da hier frühere Wölbäcker vermutet werden. Die Klimafunktion (Kohlenstoffspeicherung, Kühlleistung) ist hingegen sehr gering. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtung. Es handelt sich um einen besonders schutzwürdigen Boden.

Im nördlichen Teil findet sich ein flacher Pelosol-Pseudogley. Es handelt sich um einen sehr seltenen Boden mit sehr hoher Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe, sehr hohem Puffervermögen für saure Einträge und hohem Nährstoffspeichervermögen. Die Klimafunktion (Kohlenstoffspeicherung, Kühlleistung) ist hingegen sehr gering. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtung. Es handelt sich ebenfalls um einen besonders schutzwürdigen Boden.

Die Funktionsfähigkeit des Bodens ist durch die frühere Nutzung als Baumschule beeinträchtigt. Eine Schadstoffbelastung liegt jedoch nicht vor. Die im Gelände vorhandenen Auffüllungen werden ebenso wie die asphaltierte Baustraße und der Wendeplatz als nicht gefährlicher Abfall eingestuft, der entsprechend den Anforderungen der ErsatzbaustoffV entsorgt werden muss (Bodenuntersuchungen GEO-LOG).

In Hinblick auf die Eingriffsbewertung ist gemäß der Arbeitshilfe Städtetag ein besonderer Schutzbedarf gegeben.

#### **1.4 Schutzgut Wasser**

##### Grundwasser

Das Grundwasser steht oberflächennah an (1,7 - 3,3 unter GOF). Die Grundwasserneubildung ist mit 100 mm pro Jahr gering. Die Durchlässigkeit der Deckschichten und damit die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen ist mittel.

Das Gebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet der Hoffmannquelle Fallersleben, Schutzzone IIA. Es ist im Landschaftsrahmenplan als Bereich für die Sicherung der nachhaltigen Nutzbarkeit der Grundwasservorkommen dargestellt. Dies betrifft die Grundwasserneubildung, den Schutz vor Schadstoffeinträgen und die Vermeidung einer Übernutzung.

In Hinblick auf die Eingriffsbewertung ist gemäß der Arbeitshilfe Städtetag ein besonderer Schutzbedarf gegeben.

##### Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### **1.5 Schutzgut Klima / Luft**

Das Plangebiet hat ein Freiflächenklima und wird im Landschaftsrahmenplan als klimaökologischer Ausgleichsraum dargestellt.

Geringfügige Beeinträchtigungen der Luft bestehen innerhalb einer Zone von ca. 50 m durch den Fahrzeugverkehr entlang der tangierenden Straßen.

#### **1.6 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild**

Das naturraumtypische Erscheinungsbild des Fallerslebener Hügellandes ist bestimmt durch ein flachwelliges Relief und ein Netz von Bachläufen mit schmalen Talniederungen, das im Bereich zwischen Fallersleben und Ehmen als ein durch Hecken und Gebüsche gegliedertes Grünlandgebiet ausgeprägt ist, das hohe Bedeutung für das Landschaftsbild hat.

Das Plangebiet selbst ist durch die gewerbliche Nutzung im Osten und die im Süden angrenzenden Siedlungen überprägt. Ein historischer Ortsrand ist nicht erhalten. Allerdings besteht durch die Nachbarschaft zu einem naturnahen, vielfältigen Landschaftsraum eine hohe Empfindlichkeit gegenüber weiterer Bebauung.



Geräumtes Gelände 2022 (Foto: R. Pudwill)



Blick von Südosten (K. Bukies)



Gartenfläche (K. Bukies)



Strauchhecke am Nordrand (K. Bukies)

### 1.7 Schutzgut Mensch, Bevölkerung

Das Plangebiet grenzt an einen innerörtlichen Grünzug, der sich bis zu den landschaftlichen Flächen südlich von Fallersleben erstreckt. Zu den übrigen Seiten grenzen besiedelte Gebiete an.

Emittierende Betriebe sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Lärmemissionen sind durch das benachbarte Gewerbegebiet zu vermuten.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung als Erholungsraum. Dies gilt auch für die lokale Erholung, da das Gebiet nicht durch Wege erschlossen ist.

### 1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler sind im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Historische Ortssilhouetten sind von der Planung nicht betroffen. Die Bodenkarte weist auf das mögliche Vorhandensein von Wölbäckern hin.

## **2. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz**

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen werden die Ruderalfluren auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei/Baumschule in versiegelte Flächen und Ziergärten umgewandelt. Gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregel (siehe Kapitel 3.2.3) sind damit erhebliche Beeinträchtigungen verbunden, die durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, die teilweise innerhalb des Plangebiets, teilweise auf externen Flächen erfolgen (siehe Kapitel 4). Mit Ausweisung des Gewerbegebiets erfolgt die planerische Sicherung des Bestands. Die bauliche Verdichtung erhöht sich nicht.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Ausgleichsmaßnahmen für zwei gefährdete Vogelarten durchzuführen (Girlitz, Bluthänfling). Geeignete Brutreviere befinden sich in strukturierten Offenlandschaften, wie sie in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden sind.

Weiterhin sind im Rahmen der Eingriffsregelung Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Ruderalfluren durchzuführen.

### **2.2 Auswirkungen auf Fläche, Boden**

Durch die vorgesehene Bebauung mit einer GRZ von 0,4 kann der Boden zu 60 % dauerhaft versiegelt werden. Hinzu kommt die Versiegelung durch Straßenflächen. Es handelt sich um einen besonders schutzwürdigen Boden. Es sind entsprechende Maßnahmen zur Kompensation vorzusehen.

### **2.3 Auswirkungen auf Wasser**

Durch die Neuversiegelung ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Verminderung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Betroffen ist ein Heilquellenschutzgebiet, in dem erhöhte Anforderungen zum Schutz des Grundwassers vor Stoffeinträgen zu stellen sind. Zur Vermeidung und Verminderung erfolgt die Rückhaltung von Oberflächenwasser in den Straßenräumen. Ergänzend ist Retentionsraum in der Umgebung zu schaffen.

### **2.4 Auswirkungen auf Klima / Luft**

Durch die Umwandlung eines bisherigen klimatischen Ausgleichsraums in ein Wohngebiet erfolgt eine Beeinträchtigung des örtlichen Klimas. Zur Vermeidung erfolgen Baumpflanzungen in den Straßenräumen und auf den privaten Grundstücksflächen.

### **2.5 Auswirkungen auf Landschaft, Landschaftsbild**

Durch die Entwicklung des Wohngebiets kann der nördlich angrenzende wertvolle Landschaftsraum beeinträchtigt werden. Deshalb müssen Maßnahmen zur landschaftsgerechten Eingrünung und Durchgrünung festgesetzt werden.

### **2.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete**

FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

## **2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Bevölkerung**

### **2.7.1 Gesundheit**

Auswirkungen auf die Gesundheit können durch Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet verursacht werden. Deshalb setzt der Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen fest.

Durch den vom künftigen Wohngebiet verursachten Kfz-Verkehr ist eine Zunahme der Luftschadstoffe zu erwarten, die aufgrund der guten Durchlüftung des Plangebiets als unerheblich einzustufen ist.

### **2.7.2 Erholung**

Die Umwandlung des brach liegenden ehemaligen Gärtnergeländes in ein Wohngebiet hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erholung, da das Gebiet keine entsprechende Bedeutung hat und in seiner Ausprägung auch nicht für die lokale Erholung nutzbar ist. Mit den neuen Wegeverbindungen wird die lokale Erholung gestärkt.

## **2.8 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Das Plangebiet ist eine Verdachtsfläche für Wölbäcker. Baudenkmäler oder historische Ortssilhouetten sind von der Planung nicht betroffen.

## **2.9 Wechselwirkungen**

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können Prozesse auslösen, die zu indirekten Auswirkungen führen (Wirkungsketten), die zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können. Innerhalb eines Schutzgutes wurden mögliche Wirkungsketten bereits dargestellt. Darüber hinaus sind durch die Entwicklung des Wohngebiets keine Wechselwirkungen zu erwarten.

## **2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle**

Baubedingt werden keine Abfälle erzeugt. Der anfallende Bodenaushub ist weitgehend unbelastet. Gefährliche Abfälle liegen nicht vor. Zu den Emissionen siehe oben. Die von den künftigen Nutzern verursachten Abfälle entsprechen den üblichen Mengen für Wohngebiete. Sie werden durch den für die Stadt Wolfsburg zuständigen Entsorgungsbetrieb entsorgt.

## **2.11 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen**

Durch die Entwicklung eines Wohngebiets sind keine besonderen Risiken zu erwarten. Die gewerbliche Nutzung ist bereits vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass die gesetzlichen Normen eingehalten werden.

## **2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen anderen Vorhaben**

Vorhaben benachbarter Plangebiete sind derzeit nicht vorgesehen, eine Kumulierung mit deren Auswirkungen auf die Umwelt ist deshalb nicht zu erwarten.

## **2.13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Danach müssen die dargestellten Eingriffe zunächst durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Für verbleibende Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Verfahren der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages, das von einer die Schutzgüter zusammenfassenden Bewertung der Biotoptypen ausgeht. Jeder Biotoptyp hat einen spezifischen Wert für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit Wertstufen zwischen 0 (ohne Bedeutung) bis 5 (sehr hohe Bedeutung). Ein besonderer Schutzbedarf einzelner Schutzgüter ist bei der Planung durch geeignete Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen.

(Tabellen Bestand - Bewertung)

Kapitel 4. bis 8 liegen noch nicht vor:

4. Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung
5. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen
  - 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung
  - 5.2 Ausgleichsmaßnahmen
    - 5.2.1 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet
    - 5.2.2 Externe Ausgleichsmaßnahme
6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
7. Zusätzliche Angaben
  - 7.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten
  - 7.2 Maßnahmen zur Überwachung
8. Zusammenfassung

## **9. Literatur/Quellen**

- DRACHENFELS, O. v. (2023): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotop sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, 13. korrigierte Auflage, digitale Fassung 10.03.2023
- KRÜGER, T. & K. SANDKÜHLER (2021): Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens, 9. Fassung, Oktober 2021, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2022
- MÜLLER, T. (1962): Naturräumliche Gliederung Deutschland, Blatt 87 Braunschweig, Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 8. Lieferung
- NIEDERS. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE + GEOLOGIE: Karten zur Geologie, Boden, Grundwasser (NIBIS)
- STADT WOLFSBURG (1998): Landschaftsrahmenplan Wolfsburg
- NIEDERS. STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Eingriffsbeurteilung in der Bauleitplanung

## **Gutachten**

- GEO-LOG (2023): Erschließung des Baugebietes „An der Gärtnerei II“ in Wolfsburg, Ortsteil Ehmen Baugrund- und Schadstoffuntersuchung

PLANUNGSGEMEINSCHAFT GBR LAREG (o. Jg.): Bebauungsplan „An der Gärtnerei“,  
Grünordnerischer Fachbeitrag