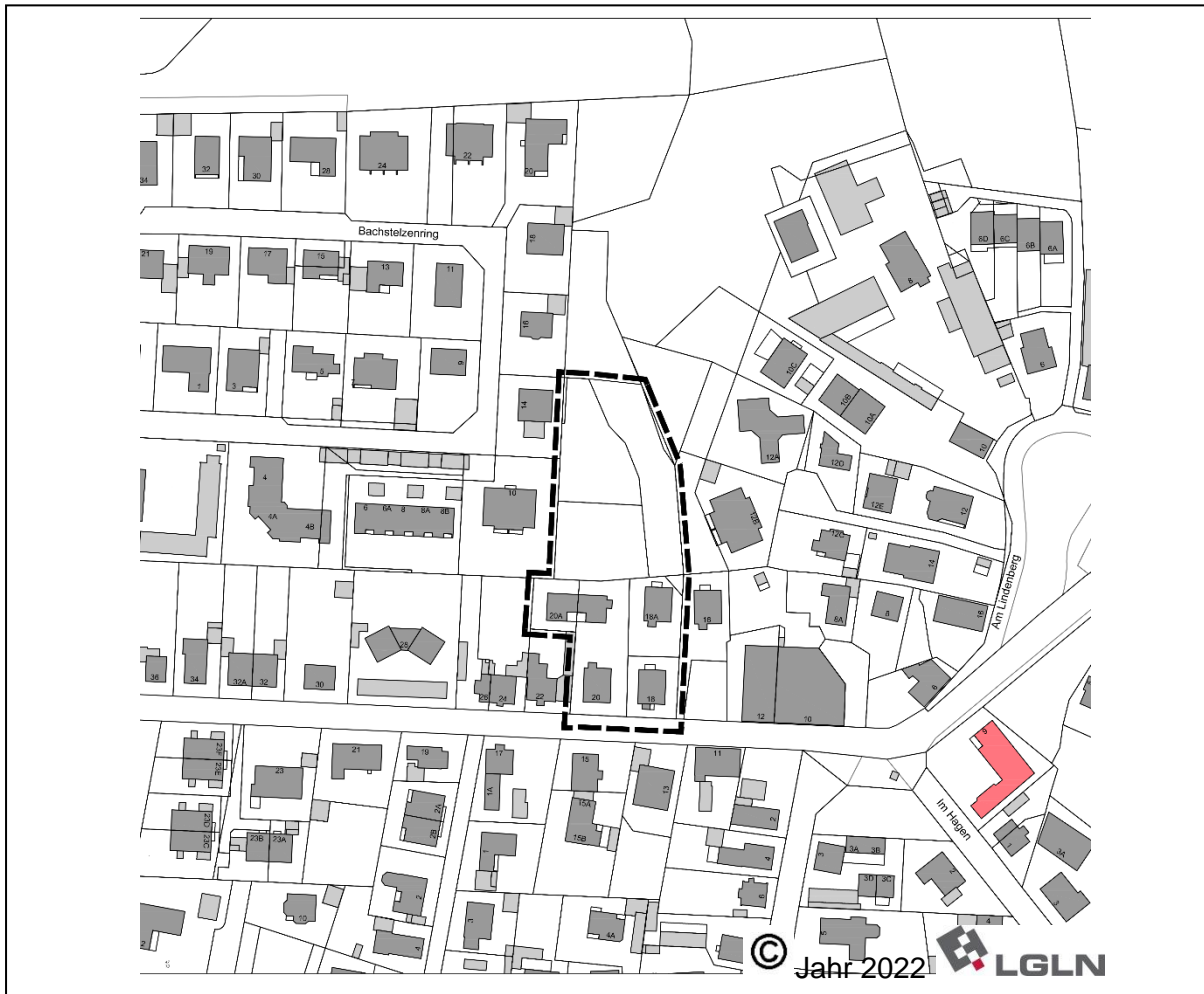


Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich Stellfelder Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift



Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	frühzeitige Öffentlich- keits- beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Beteiligung der Behör- den + 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
23.07.2021	21.03.2022 – 01.04.2022	09.03.2022 – 01.04.2022			

Stand vom 06.02.2023: Entwurf

Bearbeitung durch Dr. Rainer Mühlnickel und Luka Mühlnickel BÖREGIO - Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Humboldtstr. 21, 38106 Braunschweig in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung der Stadt Wolfsburg

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Sandkamp

Inhaltsverzeichnis:		Seite
1.	Einführung	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.3	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Stadträumliche Einbindung	6
2.2	Bebauung und Nutzung	6
2.3	Erschließung	7
2.4	Gemeindebedarfseinrichtungen	8
2.5	Ver- und Entsorgung	8
2.5	Natur, Landschaft und Umwelt	8
2.6	Eigentumsverhältnisse	9
3.	Planungsbindungen	10
3.1	Landes- und Regionalplanung	10
3.2	Flächennutzungsplanung	10
3.3	Landschaftsplanung	11
3.4	Vorhandenes Planungsrecht	11
4.	Planungskonzept	12
4.1	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung/ Wahl des Verfahrens	12
4.2	Städtebauliches Konzept	12
4.3	Planungsalternativen	12
5.	Planinhalt	13
5.1	Nutzung der Baugrundstücke	13
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	14
5.1.4	Flächen, die von der Bebauung und Nutzung freizuhalten sind	15
5.1.5	Aufschüttung, Abgrabungen und Höhenanpassungen	16
5.1.6	Örtliche Bauvorschrift	16
5.2	Erschließung	17
5.2.1	Verkehrsanlagen	17
5.2.2	Ver- und Entsorgung	17
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	18
5.3.1	Private Grünfläche	18
5.3.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
5.3.3	Dachbegrünung	20
5.4	Lärmschutz	21
5.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
5.6	Baugrund/ Altlasten	21
5.7	Niederschlagswasser	21
5.8	Kampfmittel	22
5.9	Flächenbilanz	23
6.	Schutzgüter	23
6.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	23
6.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	24
6.3	Schutzgut Boden	25
6.4	Schutzgut Fläche	25
6.5	Schutzgut Wasser	26
6.6	Schutzgut Klima und Luft	26

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Sandkamp

6.7	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	27
6.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	27
7.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	27
<hr/>		
	Begründungsdatenblatt zum Bebauungsplan „Nördlich Stellfelder Straße“	27
	Anhang: Regionale Obstsorten Stadt Wolfsburg (Auswahl)*	28

1. Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der jeweils gültigen Fassung.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich Stellfelder Straße“ in der Stadt Wolfsburg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung geschaffen werden. Um die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum bewältigen zu können, wurde von der Stadt Wolfsburg im Jahr 2012 die Wohnbauoffensive mit dem Ziel initiiert, bis zum Jahr 2025 mindestens 10.000 zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen. Die Realisierung des Vorhabens leistet einen kleinen zusätzlichen Beitrag zur Erreichung dieses Ziels.

Die Vorhabenträger beabsichtigen die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses samt Einliegerwohnung sowie eines Mehrfamilienhauses bestehend aus drei Wohneinheiten. Hinsichtlich der Geschossigkeit und des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes an den Gegebenheiten im näheren räumlichen Umfeld. Die Erschließung der für die bauliche Nachverdichtung vorgesehenen Bereiche ist über die südlichen, an die Stellfelder Straße angrenzenden Grundstücke vorgesehen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kippenweg II“ (Datum der Rechtskraft 01.08.1990) aktuell eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt. Für die im südlichen Teil des Geltungsbereiches gelegene bestehende Wohnbebauung ist aktuell kein Planungsrecht gegeben. Der Bebauungsplan sieht daher sowohl Festsetzungen zur Anpassung an die Bestandssituation als auch für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums vor. Um die gestalterische Einfügung der Neubauten in das vorhandene Ortsbild sicherzustellen, wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen.

1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nördlich der Stellfelder Straße im Ortsteil Sandkamp und umfasst eine Fläche von ca. 5.488 m². Der für die bauliche Nachverdichtung vorgesehene Vorhabenbereich umfasst eine Fläche von ca.

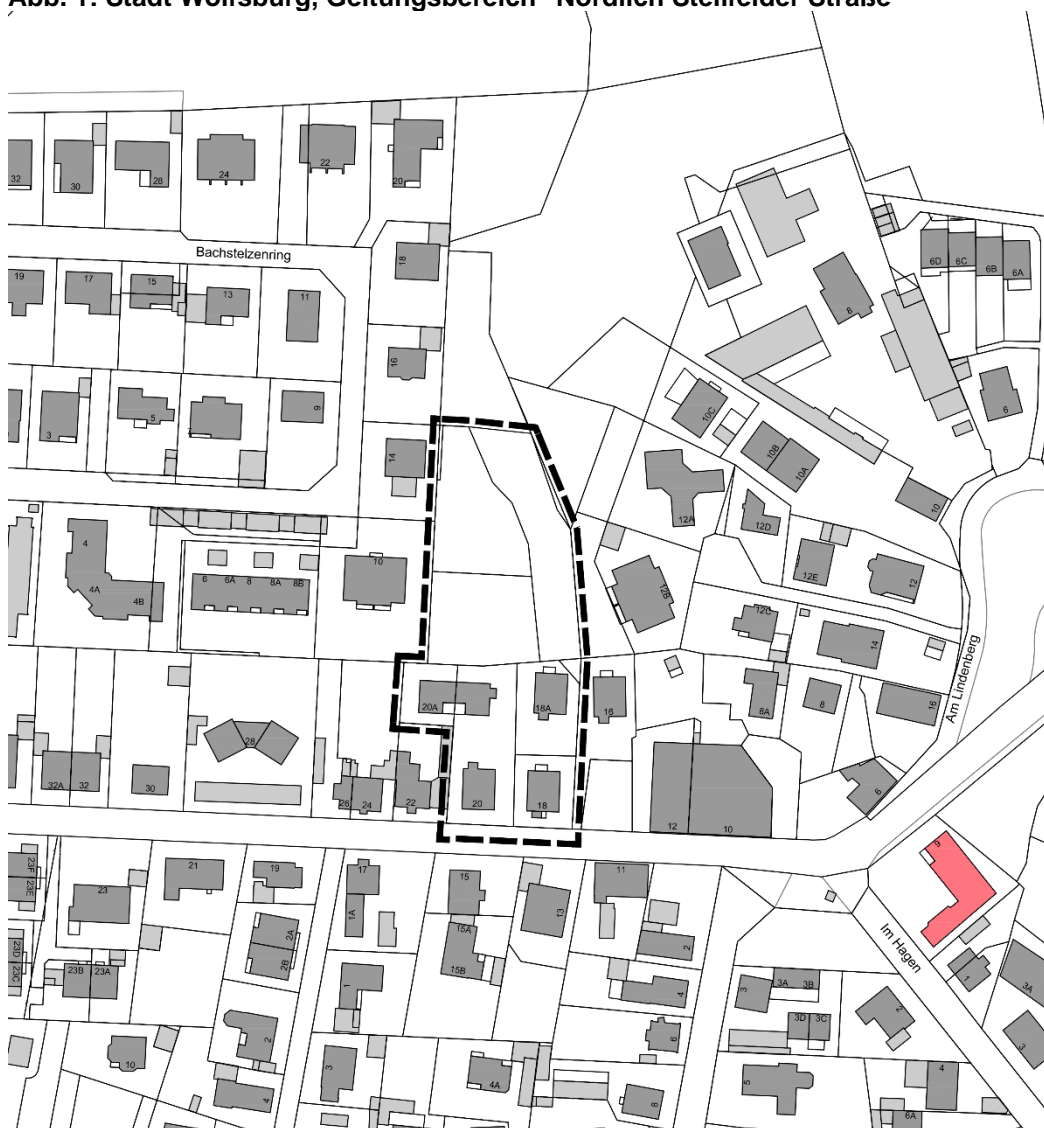
Stadt Wolfsburg, Ortsteil Sandkamp

1.900 m². Im Westen wird der Geltungsbereich durch bestehende Wohngebäude, im Norden durch einen Grünzug und im Osten durch den historischen Rundling des Dorfes Sandkamp begrenzt. Im Süden werden die Verkehrsflächen der Stellfelder Straße bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen.

Entgegen des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Wolfsburg vom 26.05.2021 hat sich im weiteren Verfahren der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Verkehrsflächen der Stellfelder Straße erweitert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 65/76 (Teilbereich), 65/77, 65/79, 65/78, 61/2, 62/13, 62/14, 62/17, 62/16 und 9/21 der Flur 3 in der Gemarkung Sandkamp. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der folgenden Darstellung zu entnehmen.

Abb. 1: Stadt Wolfsburg, Geltungsbereich "Nördlich Stellfelder Straße"



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- u. Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 2020

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Ortsteil Sandkamp liegt nordwestlich der Wolfsburger Innenstadt und besteht aus dem historischen Rundling Sandkamp und kleinteiligen Siedlungserweiterungen in Einzelbauweise der 1960er, 1970er und 1990er Jahre. Der Ortsteil wurde 1972 im Zuge der Kommunalreform in die Stadt Wolfsburg eingemeindet und stellt durch die Lage südlich des Volkswagenwerkes einen zentrumsnahen Wohnstandort dar. Im Ortsteil Sandkamp wohnen, Stand 2021, 649 Menschen.

In nordöstlicher Richtung befindet sich das Volkswagenwerk, westlich grenzt die A 39 und südlich der Mittellandkanal an den Ortsteil Sandkamp. Der Ortsteil Sandkamp ist überwiegend durch eine kleinteilige Wohnbebauung in ein- bis zweigeschossiger Einzelbauweise geprägt. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich der historische Dorfkern des Ortsteils Sandkamp, der durch landwirtschaftliche Hofstrukturen geprägt ist. Westlich des Geltungsbereiches wurde der Ortsteil durch die Bebauungspläne „Grashöfe“ von 1966, „Bohlwegstücke“ von 1964 sowie „Kippenweg I und II“ von 1972 und 1990 schrittweise erweitert. An der zentralen Erschließung, der Stellfelder Straße, sind vereinzelt gewerbliche Nutzungen angesiedelt.

Abb. 2: Markierung der Ortslage Sandkamp in der Stadt Wolfsburg



Quelle: Geoportal Stadt Wolfsburg, Openstreetmap, 2022

2.2 Bebauung und Nutzung

Die Flächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches, entlang der Stellfelder Straße, sind bereits durch mehrere, kleinteilige Mehrfamilienhäuser bebaut. Diese verfügen

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Sandkamp

über jeweils zwei Vollgeschosse und sind in Einzelbauweise errichtet. Die dazugehörigen Grundstücksflächen werden überwiegend als Garten-, Erschließungs- oder Stellplatzflächen genutzt.

Der nördliche Teil des Planungsgebiets besteht aus einer Brachfläche, die nordöstlich von einem Regenwasserkanal und einem Grünraum begrenzt wird.

2.3 Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Stellfelder Straße erschlossen. Die Stellfelder Straße führt in westlicher Richtung zur A39. In östlicher Richtung bindet die Stellfelder Straße als Oststraße den Ortsteil Sandkamp an die Heinrich-Nordhoff-Straße und damit an die Wolfsburger Innenstadt an. Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch mehrere Buslinien ist gegeben. Die Linien 211 und 227 halten an der Haltestelle „Sandkamp“ und „Sandkamp Kippenweg“. Beide Haltestellen sind ca. 100 m vom Plangebiet entfernt.

Der Stellplatzbedarf der bereits im Plangebiet befindlichen Wohngebäude wird durch ausreichend dimensionierte Stellplatzflächen auf den dazugehörigen Grundstücken gedeckt.

Abb. 3: Luftbild des Vorhabenbereichs mit eingezeichnetem Geltungsbereich



Quelle: Geoportal Stadt Wolfsburg, Luftbild 2022

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Sandkamp

2.4 Gemeindebedarfseinrichtungen

Die Versorgung des Ortsteils mit Gemeinbedarfseinrichtungen ist als gut einzuschätzen. An der Stellfelder Str. westlich des Planungsgebietes befinden sich ein Hallenbad, eine Kindertagesstätte und ein Sportverein mit verschiedenen Sportangeboten und einer Tennisanlage. Darüber hinaus befindet sich im Schmiedeweg ein Kulturverein, der Veranstaltungen organisiert und einen Bücherschrank betreibt. Im Ortsteil ist ein Kinderspielplatz vorhanden, der ca. 400 m entfernt ist.

Die nächste Grundschule befindet sich im Stadtteil Wohltberg und ist fußläufig ca. 1,8 km entfernt, die nächsten weiterführenden Schulen sind die Neue Schule Wolfsburg im Stadtteil Stadtmitte und das Theodor-Heuss-Gymnasium im Stadtteil Klieversberg, beide fußläufig ca. 2,2 km entfernt.

Die nächsten Ärzte befinden sich an der Laagbergstraße, ca. 1.000 m Luftlinie südlich, oder in den Zentren Wolfsburg-Innenstadt und Fallersleben.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch vorhandene Versorgungsleitungen technisch mit allen erforderlichen Medien erschlossen. Die Erschließung umfasst die Wasserversorgung, die Versorgung mit Strom, Fernwärme und Telekommunikation. Für die Strom-, Wasser- und Fernwärmeversorgung ist die LSW Netz GmbH in Wolfsburg zuständig. Für die Stromversorgung der Elektromobilität ist die LSW Netz Ansprechinstitution. Für die Beleuchtung sorgt die Stadtwerke Wolfsburg AG und für die Abwasserentsorgung sind die Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB) zuständig.

Die Wasser- und Schmutzwasserkanäle sowie die Fernwärmeleitung des LSW-Netzes verlaufen auf der Stellfelder Straße. Die Anschlussmöglichkeiten an das Schmutzwassernetz sind über die Stellfelder Straße gegeben. Dieses gilt aber nicht für das Regenwasser. Dementsprechend sollen vorrangig Möglichkeiten geschaffen werden, um das Regenwasser auf dem Grundstück versickern oder verdunsten zu lassen.

Im Geltungsbereich verläuft auf den Flurstücken 65/77 und 65/79 ein Niederspannungskabel. Das Kabel befindet sich im westlichen Rand des Geltungsbereiches und quert nördlich der bestehenden Bebauung den Geltungsbereich in west-östlicher Richtung. Im Zuge der Baumaßnahmen muss dieses gesichert und gegebenenfalls angepasst werden.

Die Telekom Technik GmbH betreibt auf der bestehenden Erschließungsstraße, über die die rückwärtigen Grundstücke angeschlossen werden können, Telekommunikationskabel. Über die Erschließungsstraße werden orthogonal die Häuser mit den Hausnummern 18, 18A, 20 sowie 20A angebunden. Die Telekommunikationskabel der Vodafone Deutschland GmbH befinden sich auf den Grundstücken der Hausnummern 18 und 20, die von der Stellfelder Straße aus gesehen, zwischen den beiden Gebäuden verlaufen.

2.5 Natur, Landschaft und Umwelt

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die dichte Vegetation entlang des offenliegenden Regenwasserkanals an. Der nördliche, für eine bauliche Nachverdichtung vorgesehene Teil des Geltungsbereiches ist eine zwischenzeitlich zur Lagerung von Baumaterialien genutzte Freifläche. Diese ist ursprünglich durch den Bebauungsplan "Kippenweg II" (Datum der Rechtskraft 01.08.1990) als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt worden. Durch die zwischenzeitliche Lagerung von Baumaterialien wurde das ursprüngliche Biotop auf der Fläche überprägt. Auf dem

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Sandkamp

Großteil der Fläche haben sich bereits typische Pionierpflanzen wie „Gewöhnlicher Vogelknöterich“ (*Polygonatum aviculare*), „Weißer Gänsefuß“ (*Chenopodium album*) oder „Zurückgebogener Amarant“ (*Amaranthus retroflexus*) ausgebreitet. Dieser Bereich entspricht somit einer Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF).

Um die ursprüngliche Biotopausstattung zu ermitteln, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für die Untersuchung eine Referenzfläche in unmittelbarer Nähe festgelegt. Die Ergebnisse sind auf die entsprechende Fläche zu übertragen. Die nordöstlich gelegene Referenzfläche umfasst eine alte Obstwiese auf einer Grünlandbrache mit angrenzenden dichten Brennesselfluren. Der vorhandene oft trockene offene Regenwasserkanal wird von Stauden und Gehölzen gesäumt.

Abb. 4: Untersuchungsgebiete (in gelb) für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag



Quelle: BÖREGIO 2021

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Sandkamp

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Diese Privatpersonen sind die Vorhabenträger der Neubauvorhaben. Die Stellfelder Straße befindet sich im Eigentum der Stadt Wolfsburg. Zwischen der Stadt Wolfsburg und den Vorhabenträgern soll ein Städtebaulicher Vertrag gemäß §11 BauGB geschlossen werden.

3. Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem aktuellen Landes-Raumordnungsprogramm 2017 (LROP) des Landes Niedersachsen ist Wolfsburg ein Oberzentrum. Im Oberzentrum sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln (2.2 05 4 LROP). Oberzentren haben zugleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten (2.2 05 5 LROP).

Als Mitglied des Regionalverbands Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Wolfsburg das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig. Die Stadt Wolfsburg ist hier – abgeleitet aus dem LROP – ebenfalls als Oberzentrum festgelegt. Neben den besonderen Entwicklungsaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten, die alle zentralen Orte im Verbandsgebiet besitzen, weist die zeichnerische Darstellung des RROP der Stadt Wolfsburg den Geltungsbereich als Flächen mit besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus aus.

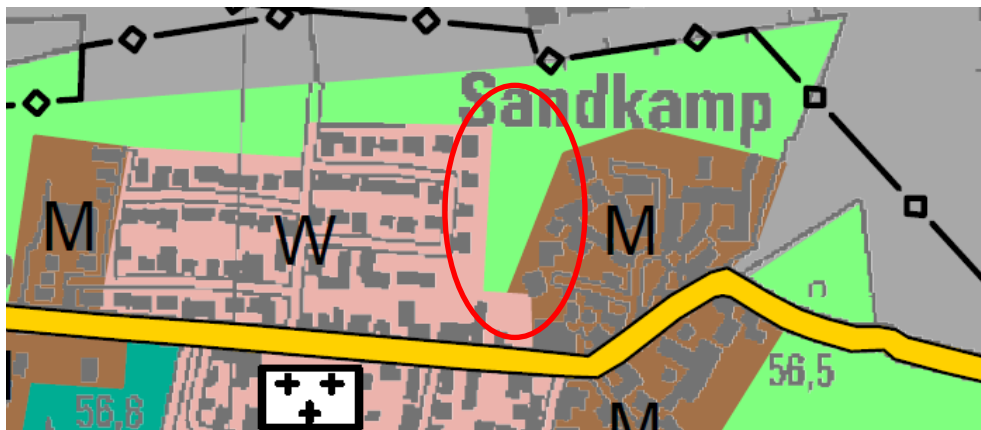
Der Bebauungsplanbereich ist im RROP nachrichtlich als Siedlungsbereich übernommen worden. Besondere Festlegungen bestehen nicht.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan 2020plus vom 02.02.2011 ist das Plangebiet im nördlichen Teil als Grünfläche dargestellt. Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich angrenzend ist eine Mischgebietsfläche, westlich und südlich sind angrenzend Wohnbauflächen dargestellt.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO entspricht demnach den gesetzlichen Vorgaben, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. In den Bereichen, in denen der Bebauungsplan eine Wohnnutzung vorsieht, die jedoch im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt sind, erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Sandkamp

Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020plus

Quelle: Stadt Wolfsburg 2020, Flächennutzungsplan 2020plus, Auszug vom 02.02.2011

3.3 Landschaftsplanung

Die Stadt Wolfsburg besitzt einen Landschaftsrahmenplan (LRP) aus dem Jahr 1999. Danach bestehen für den Planbereich weder wichtige Bereiche für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, noch ausgewiesene Schutzgebiete und -objekte sowie Gebiete, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung erfüllen.

Eine Baumschutzsatzung oder weitere Landschaftsplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

3.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich Stellfelder Straße“ umfasst Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kippenweg II“ vom 01.08.1990. Dieser setzt für den Geltungsbereich ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ und ein Leitungsrecht an der südlichen Grenze der Grünfläche zugunsten der Landelektrizität fest. Zusätzlich ist in diesem Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, dass sich aufgrund seiner unterschiedlichen Strukturen und städtebaulichen Zielsetzungen in zwei Teilbereiche (WA und WA*) gliedert, die sich durch eine eingeschränkte textliche Festsetzung unterscheiden. Im Baugebiet WA* soll eine möglichst störungsfreie Wohnqualität dadurch geschaffen werden, sodass alle Nutzungen die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-6 BauNVO in einem WA-Gebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden. In diesem Bereich des Bebauungsplans ist eine Grundflächenzahl GRZ = 0,3 und Geschossflächenzahl GFZ = 0,3 festgelegt, sodass eine dem ländlichen Raum und der näheren Umgebung entsprechende, lockere Siedlungsstruktur gewahrt bleibt. Außerdem wurde eine Mindestgröße der Baugrundstücke auf jeweils 600 m² festgelegt, um eine entsprechende Siedlungsstruktur zu unterstützen. Mit der festgesetzten Bauweise „nur Einzelhäuser zulässig“ wird bezogen auf den WA* Bereich ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern angestrebt. Für den Bereich der Erweiterungsflächen des nicht störenden Gewerbebetriebes (WA-Gebiet) wird entsprechend den betrieblichen Anforderungen die Grundflächenzahl GRZ auf 0,4, die Geschossflächenzahl GFZ auf 0,6 und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf max. 2 festgelegt.

Der westlich angrenzende Bebauungsplan „Bohlwegstücke“ von 1964 setzt für die nördlich der Stellfelder Straße gelegenen Grundstücke eine Geschossflächenzahl von 0,2 mit einem Vollgeschoss fest.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung/ Wahl des Verfahrens

Das Ziel der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für eine wohnbauliche Entwicklung und Nachverdichtung auf einer Brachfläche innerhalb eines bebauten Gebietes. Zusätzlich soll für die bestehenden Gebäude Planungsrecht geschaffen werden und die Festsetzungen an die Bestandssituation angepasst werden.

Für den geplanten Geltungsbereich erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich Stellfelder Straße“ im Ortsteil Sandkamp der Stadt Wolfsburg nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs.1 S. 1 BauGB durch die Schaffung von Wohnraum. (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, weil die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 5.488 m² und befindet sich in einer integrierten Ortslage, so dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf einer Fläche unter 20.000 m² Größe handelt. Die bauliche Nachverdichtung umfasst eine Fläche von ca. 1.900 m². Durch die Planung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet, so dass von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen wird.

4.2 Städtebauliches Konzept

Geplant sind auf den bisher ungenutzten Flächen die wohnbauliche Entwicklung mit einem Mehrfamilienhaus und einem Einfamilienhaus. Der Entwurf sieht vor, die Häuser in zweigeschossiger Einzelbauweise zu bauen. Das Mehrfamilienhaus besitzt ein Satteldach und fügt sich damit in die bestehende, angrenzende Bebauung ein. Das Einfamilienhaus wird mit einem Flachdach versehen. Das Flachdach wird mit einer Dachbegrünung versehen, weiterhin ist die Erzeugung von Solarenergie geplant.

Die Erschließung der nördlichen, für die bauliche Nachverdichtung vorgesehenen Flurstücke, ist über die Grundstücke im südlichen Bereich geplant. Um die Erschließung der nördlichen, neu entwickelten Wohngebäude sichern zu können, sieht der Bebauungsplan die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsbetriebe vor.

4.3 Planungsalternativen

Eine alternative Nutzung der bestehenden Brachfläche besteht nicht. Durch die Lage innerhalb des bebauten Gebietes und das direkt angrenzende Wohngebäude ist eine anderweitige gewerbliche oder gemeinschaftliche Nutzung durch die zu erwartenden Emissionen nicht möglich. Folglich muss sich die geplante Nutzung in den Wohnbestand einfügen. Alternativ zur Wohnnutzung wäre das Verbleiben im Status Quo als Brachfläche. Ziel der Planung ist jedoch eine wohnbauliche Nachverdichtung und die Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum im Ortsteil Sandkamp.

Wohngebiet fügt sich passend zu der umliegenden Bebauung und Nutzung ein. Gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO sind die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise in diesem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.

a) Grundflächenzahl

Um eine Bebauung innerhalb der Grundstücke zu ermöglichen und einen hohen Ausnutzungsgrad der verfügbaren Flächen zu erreichen, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der nach §17 Abs. 1 BauNVO geregelten Obergrenze von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet (WA). Der angrenzende Bebauungsplan „Kippenweg II“ legt für die benachbarten Grundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,4 fest. Die Festsetzung von 0,4 entspricht daher der umliegenden Bebauung und fügt sich passend ein. Die GRZ kann nach §19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

b) Anzahl der Vollgeschosse

Der Ortsteil Sandkamp ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser geprägt. Um dem Ortscharakter zu entsprechen und ein Einfügen der neuen Bebauung sicherzustellen, wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf max. zwei festgesetzt.

c) Höhe baulicher Anlagen

Der Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe aller baulichen Anlagen ist die Höhenlage über Normalnull (ü. NN). Als absolute Höhenentwicklung wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine maximale Gebäudeoberkante (OK) von 66,00 m ü. NN festgesetzt. Die Gebäudeoberkante (OK) wird bei geneigten Dächern die Firsthöhe und bei den Flachdächern der obere Abschluss der Außenwand (Attika) definiert. Im Plangebiet darf die ausgewiesene Höhenbegrenzung im erforderlichen Umfang durch technische Aufbauten wie z. B. Abgasschornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überschritten werden.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO werden über Baugrenzen bestimmt. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches orientieren sich die Baugrenzen an der Setzung und den Größen der Bestandsgebäude. Die Baugrenzen wurden im Hinblick auf zukünftige Flexibilität bis zu dem nach §5 Ab. 2 Satz 1 NBauO geregelten Mindestabstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze ausgeweitet.

Für die neue Bebauung wird ebenfalls dieser Mindestabstand überwiegend umgesetzt. Gleichzeitig sieht der Bebauungsplan die Platzierung von Gebäuden überwiegend auf den westlichen Grundstücksteilen vor, um die Erschließung ermöglichen zu können sowie möglichst geringe Einflüsse auf den Regenwasserkanal zu erzielen. Die übrigen Grundstücksflächen werden für Garten-, Erschließungs- oder Stellplatzflächen genutzt.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Sandkamp

Die Erschließung der neuen Bebauung ist über die südlichen Grundstücksflächen vorgesehen. Diese soll als Stichweg die Zugänglichkeit zu den hinteren Grundstücken gewährleisten. Eine Zuwegung über die nördlichen Grundstücksflächen zum „Bachstelzenring“ und zu den Armen „Am Lindenberg“ des Rundlings Sandkamp ist aufgrund der bestehenden baulichen und natürlichen Situation nicht möglich. Daher kann die Zugänglichkeit auf den Personenkreis begrenzt werden, die diese Erschließungsfunktion benötigen. Um diese bauplanungsrechtlich auf privaten Grundstücksflächen abzusichern, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (1) zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsbetriebe festgesetzt.

Der Regenwasserkanal ist ein Gewässer III. Ordnung und leitet das anfallende Niederschlagswasser des östlichen Teils des Ortsteils Sandkamp ab. Um den ordnungsgemäßen Abfluss und die Unterhaltung zu sichern, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (2) zugunsten der Versorgungsbetriebe festgesetzt.

Im Plangebiet verläuft durch den Geltungsbereich ein Niederspannungskabel. Der Betrieb dieser Kabel ist dauerhaft zu sichern. Auf diesen Flächen wird deswegen ein Leitungsrecht (3) zugunsten der Versorgungsbetriebe festgesetzt.

5.1.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung

Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebengebäude benötigt werden, sind als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stein-/Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind grundsätzlich unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Um die Zugänglichkeit des Gewässers III. Ordnung gewährleisten zu können, wird eine 5 Meter breite, von jeglicher Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach der Niedersächsischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, nicht errichtet sowie Bäume und Sträucher nicht gepflanzt werden.

Die Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) belastet sind, müssen von der Bebauung freigehalten werden, um eine Zuwegung der Flächen für die Versorgungsbetriebe zu gewährleisten. Diese Freihaltung schließt auch Hochbauten, Nebenanlagen ein und solche, die nach der Niedersächsischen Bauordnung genehmigungsfrei sind sowie die Bepflanzung mit Bäumen und Sträucher.

Gärten und gärtnerisch bewirtschaftete Grünflächen besitzen in bebauten Gebieten eine hohe Bedeutung für die artenbiologische Vielfalt und das Klima in der Stadt (Trittssteinbiotop). Kies- und Steingärten heizen sich im Gegensatz zu Grünflächen stärker auf und geben diese Wärme an die direkte Umwelt ab. Im Zuge einer klimaangepassten Stadtentwicklung ist es wichtig, vorhandene Lebensräume zu erhalten und zu schützen sowie Maßnahmen zur Kühlung und Verminderung des städtischen Wärmeinseleffektes sicherzustellen und auszuweiten.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind daher die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, sofern sie nicht für die Zuwegung der Gebäude und der Nebenanlagen benötigt werden, als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Diese Festlegung gilt für den gesamten Geltungsbereich. Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Sandkamp

nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

5.1.5 Aufschüttung, Abgrabungen und Höhenanpassungen

Zur Höhenanpassung baulicher Anlagen an das vorhandene gewachsene Gelände sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig. Diese Höhenveränderungen sollten aber gering sein, um den Regenabfluss bei Starkregenereignisse nicht zu verstärken. Aus diesem Grund können Böschungen bis zu einem Verhältnis von maximal 1:2 und Stützmauern mit einer Höhe bis zu max. 1,0 m verwendet werden. Entlang der Grundstücksgrenzen sind in der Tiefe von 2,0 m Stützmauern unzulässig. Der Sockel von baulichen Haupt- und Nebenanlagen sowie von Garagen und Carports zählen nicht als Stützmauer. Der Sockel von Terrassen zählt als Stützmauer im Sinne der Festsetzung.

5.1.6 Örtliche Bauvorschrift

Um die gestalterische Einfügung der Neubauten in das vorhandene Ortsbild sicherzustellen, wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Sie orientiert sich an dem vorhandenen Bestand für ein allgemeines Wohngebiete (WA). Die Begrenzung ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplans ersichtlich. Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO und Einfriedungen. Mit relativ wenigen Festsetzungen wird ein grober Rahmen gesetzt, so dass für die Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum für die Errichtung der neuen Gebäude verbleibt.

a) Auswahl der Baustoffe (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 u. 5 NBauO)

Die Fassaden baulicher Anlagen sind in den Materialien Putz, Mauerziegel oder Klinker auszuführen. Dieses gilt nicht für Glasfassaden von Wintergärten und für die Installation von Solartechnik an Gebäudeflächen. Als Sekundärmaterial sind zulässig: Putz, Klinker, Sichtbeton, Metallverkleidung, Fassadentafeln, Holz und Naturstein. Sekundärmaterialien sind auf bis zu 20% der Fläche einer Gebäudeseite zulässig. Türen und Fenster sind bei der Berechnung der Fläche mit inbegriffen. Nicht zulässig sind glasierte und engobierte Oberflächen. Dieser Ausschluss gilt nicht für Glasfassaden von Wintergärten und für die Installation von Solartechnik an Gebäudeflächen. Durch Brennvorgang ohne Zusatzstoffe versinterte Oberflächen gelten nicht als glasiert. Fachwerkimitationen, Baustoffimitate aus Kunststoff oder bituminierte Pappen sind ausgeschlossen.

b) Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Die Einfriedungen im Sinne dieser Gestaltungsvorschrift sind alle linearen Elemente (wie Zäune, Mauern oder Hecken) parallel zur Grundstücksgrenze, die dem Abgrenzungs- und Schutzbedürfnis der Privatgrundstücke dienen. Als solche gelten alle derartigen Elemente, die eine Länge von 3,00 m überschreiten und direkt an der Grundstücksgrenze oder im Abstand von bis zu 3,00 m von dieser entfernt auf dem Grundstück angeordnet sind. Einfriedungen sind nur aus den Materialien Holz, Metall und Stein sowie Hecken zugelassen. Ausgeschlossen sind Einfriedungen aus Glas, Baustoffimitaten sowie Gabionen.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Sandkamp

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehrsanlagen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die vorhandene Verkehrsfläche der Stellfelder Straße entsprechend ihrer Funktion als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Bestandsgebäude werden bereits über eine Zufahrt zur Stellfelder Straße erschlossen. Die Erschließung der neu zu errichtenden Wohngebäude soll ebenfalls über die bestehende Zufahrt entlang der Stellfelder Straße erfolgen.

Die straßenverkehrliche Erschließung der Bestandsgebäude und der Neubauten ist weiterhin ausschließlich von der Stellfelder Straße aus vorgesehen. Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsströme ist die bestehende Erschließung über die Stellfelder Straße ausreichend dimensioniert.

Stellplätze und Garagen

Nach (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 12 BauNVO) sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Garagen, offene Garagen (Carporte) und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den beiden Grundstücken ist ausreichend Platz, um ausreichende Stellplätze vorzusehen. Außerdem gibt es Parkmöglichkeiten auf der Stellfelder Straße.

5.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die in der Stellfelder Straße gelegenen Verbundnetze für Trinkwasser, elektrische Energie, Fernwärme, Telekommunikation, Schmutzwasser usw. gegeben.

Die Erschließung des Geltungsbereiches über das Stromnetz ist gesichert. Gemäß dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) ist nach § 6 Gebäude mit mehr als fünf Stellplätzen in oder angrenzend an das Gebäude, jeder Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten.

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird für die Versorgungsbetriebe festgesetzt, um den Zugang auf das Grundstück und zur Versorgungsinfrastruktur zu ermöglichen. Das verlaufende Niederspannungskabel dient der Versorgung des Ortsteils Sandkamp. Um potentielle Änderungen oder Wartungsarbeiten zu ermöglichen ist die Zugänglichkeit dauerhaft zu sichern. Eine Überbauung der Leitungen ist daher nicht zulässig.

Die Abfälle werden durch die Wolfsburger Abfallwirtschaft und Straßenreinigung (WAS) abgeholt und entsorgt. Der Abfall ist durch die Anwohner an der Stellfelder Straße abzustellen. Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Wolfsburg, insbesondere die §§22 und 23 sind zu beachten. Der Müllstandort ist so ausulegen, dass das Grundstück nicht befahren werden muss und von der Straße die Erreichbarkeit gewährleistet ist. Entsprechende Bordsteinabsenkungen vor dem Müllstandplatz sind zu beachten. Bioabfall und Altpapier werden wiederverwertet.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Sandkamp

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

5.3.1 Private Grünfläche

Der Bebauungsplan setzt private Grünflächen im nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereiches fest. Diese sichern zum einen den Abstand der baulichen Anlagen zum angrenzenden Regenwasserkanal und der Vegetation im nördlichen Teil. Der östliche Bereich dieser Fläche ist durch den Regenwasserkanal für die Entwässerung des Stadtteils für eine wohnbauliche Entwicklung nicht geeignet. Die Ausweisung dieser Fläche dient dazu, den Entwässerungsgraben planungsrechtlich abzusichern und entspricht der ursprünglich geregelten Nutzung im Bebauungsplan „Kippenweg II“.

Im Zuge der klimatischen Entwicklungen ist es erforderlich, Maßnahmen zum lokalen Wasserhaushalt zu treffen. Diese verfolgen das Konzept der Schwammstadt, bei der lokal anfallendes Regenwasser möglichst ortsnah versickert und wieder abgegeben werden soll. Anfallendes Regenwasser soll auf der privaten Grünfläche, die zwischen dem Erschießungsweg und dem Regenwasserkanal verläuft, sowie auf dem nördlichen Teil des Grundstücks ortsnah versickern. Eine Versiegelung der Stellplatzflächen soll so gering wie möglich gehalten werden. Es sind durchlässige Materialien zu verwenden.

5.3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Juli 2021 wurden Untersuchungen¹ zu Brutvögeln, Fledermäusen, Tagfaltern, Heuschrecken, Reptilien, Biotoptypen sowie Wuchsstellen von Pflanzenarten, die auf der Roten Liste Niedersachsen und Bremen verzeichnet sind, durchgeführt. Außerdem wurde eine nordöstlich gelegene Referenzfläche, eine Obstwiese auf einer Grünlandbrache mit angrenzenden dichten Brennesselfluren untersucht. Die Referenzfläche ist untersucht worden, weil das Ursprungsbiotop des Vorhabensbereiches als Baustoffablageplatzes genutzt worden ist. Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es zu einer Versiegelung und Umnutzung der Vorhabensfläche und damit zu einem erheblichen Habitatsverlust, vor allem für die Vögel Bluthänfling und Gerlitz. Es ist von einem Verlust des Reviers für die beiden Arten auszugehen. Durch den Verlust dieser Habitate sind die angrenzenden Reviere entsprechend aufzuwerten. Die externen Maßnahmen sollen entstehende, artenschutzrechtliche Konflikte durch den Verlust dieser Lebens- und Nahrungsräume kompensieren bzw. vermeiden.

Die Offenbodenbereiche der bereits veränderten Eingriffsfläche haben entsprechend ihrer Vegetationsarmut und gestörten Ausprägung die geringste Wertstufe und sind „von geringer Bedeutung“. Ca. 50 % der Fläche sind bereits von einer Ruderalvegetation besiedelt worden und erhalten die Wertstufe III („von allgemeiner Bedeutung“).

Artenschutzrelevant Farn- und Blütenpflanzenarten (gem. § 44 BNatSchG) oder auf der Roten Liste verzeichnet sind, wurden nicht gefunden.

Die Grenzlinien zwischen den alten Gehölzbeständen und den angrenzenden offenen Flächen sind besonders hervorzuheben. Diese Bereiche stellen im Vorhabensgebiet und auf der Referenzfläche geeignete Gesamthabitate für Brutvögel, besonders für die

¹ BioDATA – Biologisches Gutachten (2021), Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den B-Plan „Nördlich Stellfelder Straße“ in Wolfsburg, OT Sandkamp“, Braunschweig

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Sandkamp

Arten der Roten Liste (Star, Bluthänfling) bzw. der Vorwarnliste (Haussperling, Girlitz) dar. Als Nahrungshabitat dienen die offenen Flächen, während in den angrenzenden Stauden, Gehölzen und Gebäuden die Brut erfolgt. Die Vorhabenfläche mit den angrenzenden Bruthabitaten hat derzeit eine höhere Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel, als die Referenzfläche. Die Realisierung des Vorhabens bedeutet durch eine Versiegelung und Umnutzung der Fläche einen deutlichen Habitatsverlust vor allem für Bluthänfling und Girlitz, bei denen von einem Verlust des Revieres auszugehen ist.

Im Vorhabengebiet konnten insgesamt 4 Arten von Fledermäusen nachgewiesen werden. Vor allem ist die Zwergfledermaus dort anzutreffen. Quartiere und Flugrouten der vier Arten sind nicht vorhanden. Bei der Realisierung des Vorhabens wird vor allem die Funktion als Nahrungshabitat für die Zwergfledermaus beeinträchtigt.

Fledermäuse bereichern in Städten die Artenvielfalt und tragen zum ökologischen Gleichgewicht bei. Durch die geplante Bebauung werden diese Arten auch durch Lichtmissionen beeinträchtigt. Um diese zu reduzieren, sind Abstrahlungen der Beleuchtung nach oben sowie über stark reflektierende Bodenbeläge nicht zulässig.

Reptilien konnten keine nachgewiesen werden. Das Gebiet als potenzieller Lebensraum für Reptilien hat daher nur eine geringe Bedeutung. Für Tagfalter hat das Gebiet als Lebensraum eine geringe bis mittlere Bedeutung. Derzeit profitieren die Falter von den Störstellen im Vorhaben und der angrenzenden Säume. Der C-Falter (Vorwarnliste) und die besonders geschützten Arten Gemeiner Bläuling und das Kleine Wiesenvögelchen konnten nachgewiesen werden. Hinsichtlich der Heuschrecken konnte eine gefährdete Art gefunden werden. Für Heuschrecken hat das Gebiet eine (noch) mittlere Bedeutung als Lebensraum.

Der Bebauungsplan sieht die Umsetzung der folgenden Maßnahmen vor, um den Eingriff und Ausgleich für die geplante Bebauung auf den Grundstücken zu kompensieren. Die folgenden Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten werden im Städtebaulichen Vertrag vereinbart:

Die Referenzfläche und Kompensationsfläche befindet sich auf dem Flurstück 8/28 der Flur 3 Gemarkung Sandkamp, ist eine Obstwiese auf einer Grünlandbrache mit angrenzenden dichten Brennesselfluren und wird von Gehölzen umsäumt. Diese Fläche ist im Eigentum eines Vorhabenträgers. Viele der Obstgehölze sind bereits abgängig. Der Hauptteil der Fläche ist durch nitrophile Arten der Gras- und Staudenflur gekennzeichnet. Insgesamt wird der Fläche somit der Wertfaktor III zugeordnet. Zu diesem Zwecke soll eine Hecke (min. 50 m Länge, 3 m Breite) mit halbruderalen Saum auf der Referenzfläche angelegt werden. Darüber hinaus soll die Referenzfläche mit hochstämmigen Gehölzen aufgewertet werden. Durch die regelmäßige Pflege (Mahd) der Krautschicht mit Abtransport des Mähgutes können die vereinzelt noch vorhandenen Grünlandarten deutlicher hervortreten und für einen höheren Blühaspekt sorgen. Die regelmäßige Pflege ist daher zu gewährleisten. Durch einzelne Obstholz-Plantagen von 3 Stück kann der typische Charakter einer Streuobstwiese wiederhergestellt werden. Daher sind einzelne Hochstämme regionaler Sorten zu pflanzen (siehe hierzu die Auswahl im Anhang der Begründung).

Die vorhandenen Gehölzbestände und Saumstrukturen entlang des Grabens sind weitgehend zu erhalten. Um den Habitats Verlust für den Bluthänfling und den Girlitz auszugleichen, ist eine Ergänzung der vorhandenen Gehölzbestände um 3 einheimische Gehölze und eine Hecke von mind. 50 m Länge und 3 m Breite auf der Kompensationsfläche vorgesehen. Die Hecke ist mit ausschließlich einheimischen Gehölzen auszustatten und mit einem vorgelagerten ruderalen Saum zu entwickeln. Die Pflanzen im Saum müssen zur Samenreife gelangen können, um als Nahrung u. a. für den Girlitz zu dienen.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Sandkamp

Für die Tagfalter sind Raupenfutterpflanzen vorzusehen, wie z. B. Rot-Schwengel, Wiesen-Rispengras, Weißes/Rotes Straußgras, Hornklee, Weiß-Klee, Luzerne, Hauhechel und Bunte-Kronwicke. Nahezu alle Falterarten profitieren zusätzlich von einer Vielzahl an Störstellen mit Offenbodenbereichen. Im Norden der Referenzfläche gibt es besonnte ruderale Säume mit angrenzenden Sandwegen. Diese sollten erhalten und entwickelt werden.

Ein höherer Anteil bewachsener Vegetation mit größeren Bäumen leisten einen Beitrag zur örtlichen Verdunstungsleistung. Daher ist in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf den Grundstücken pro 4 Stellplätze ein groß- oder mittelkroniger, standort- und klimagerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm, angemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen. Diese sichern zukünftig klimatische Ausgleichsfunktionen und Lebensräume für Vögel oder Insekten.

Zusätzlich sollen im Geltungsbereich je ein Laubbaum an der Anliegerstraße auf den Grundstücken Stellfelder Str. 20A und 16 gepflanzt werden (siehe Planzeichnung).

Auf dem blauen und ultravioletten Lichtanteil sind Insekten besonders sensibel. Um die Einwirkungen durch Lichtemissionen auf den Insektenbestand zu verringern, sind in der Außenbeleuchtung nur LED- oder Natriumdampflampen zulässig. Diese besitzen einen geringeren Strahlungsanteil im kurzwelligen blauen und UV-Bereich. Es wird besonders warmweißes Licht empfohlen. Um Lichtemissionen in die Fledermaus-Funktionsräume weitestgehend zu reduzieren, ist ein Abstrahlen der Beleuchtung nach oben, flächige Fassadenanstrahlungen sowie stark reflektierende Bodenbeläge unter Außenlampen nicht zulässig.

Um Beeinträchtigungen auf die Jungvögel möglichst gering zu halten und Vögel während der Brutzeit nicht zu stören, hat die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01.10.-28.02. zu erfolgen.

5.3.3 Dachbegrünung

Um den Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen zu erhöhen, werden für Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad und einer Ausdehnung von mehr als 50 m² einfach-intensive Dachbegrünungen festgesetzt. Die Dächer sind mindestens zu 70% mit einer Mindestsubstratschichtdicke von 15 cm zu begrünen.

Dachbegrünungen haben Nutzungsvorteile zu konventionellen Dächern. Vorteile für die unmittelbare Umgebung ergeben sich aus der Regenrückhaltung und als Baustein für die Schwammstadt, in der anfallendes Regenwasser ortsnah gespeichert und wieder abgegeben werden kann. Darüber hinaus dienen Dachbegrünungen als Trittsteinbiotope für Insekten und leisten einen Beitrag zur städtischen Biodiversität.

Die Vorteile der Dachbegrünungen steigen mit einer zunehmenden Substratschichtdicke. Um insbesondere die Retentionsleistung der Dachbegrünung zu erhöhen, wird eine Substratschichtdicke von 15 cm festgesetzt. Zusätzlich sind ab dieser Schichtdicke aufwändigere Staudengewächse möglich, die die ökologische Vielfalt und Wertigkeit steigern.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Sandkamp

5.4 Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplans sind zwei neue Wohngebäude geplant, die gleichzeitig eine Nachverdichtung des Wohngebietes darstellen. Die neuen Wohnhäuser sind weit von der Stellfelder Straße entfernt, so dass der Verkehrslärm von der Stellfelder Straße nur minimal zu hören sein wird. Auch Gewerbelärm des VW-Werks ist nicht zu erwarten. Nach Rücksprache mit dem Gewerbeaufsichtsamt in Braunschweig ist von fachlicher Seite keine negative Beeinträchtigung für zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner zu erwarten.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erschließung der hinteren Baugrundstücke zu ermöglichen, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Dies sichert die Erschließung und ermöglicht die Befahrung durch Feuerwehrfahrzeuge. Für den Begegnungsverkehr wird in der Mitte der Erschließung eine Begegnungsfläche von 7,6 m x 10,3 m vorgehalten. Diese ist ausreichend, um eine Begegnung eines PKW und einem 7,5 t LKW zu ermöglichen (siehe Abb. 7 „Begegnung Erschließungsweg“). Darüber hinaus befindet sich in dem bestehenden Bebauungsplan „Kippenweg II“ ein Leitungsrecht für die Landelektrizität. Dieses Leitungsrecht wird so in den Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich ermöglicht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich des Regenwasserkanals an der östlichen Seite den Zugang zu dem Kanal für die Versorgungsbetriebe. Um den erforderlichen Zugang zu den Leitungsrechten 2 und 3 zu gewährleisten, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe für den Bereich 1 mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.6 Baugrund/ Altlasten

In dem Geltungsbereich bestehen seitens der Abfall-/Bodenschutzbehörde keine Hinweise auf Altlasten. Falls im Zuge der Baumaßnahmen dennoch Hinweise auf Altlasten bestehen, ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Wolfsburg anzuzeigen.

5.7 Niederschlagswasser

Für das Gebiet besteht kein Anschluss an das Regenwassernetz. Östlich verläuft ein Gewässer 3. Ordnung, dass die Regenwasserkanalisation des Stadtteils aufnimmt. Dieses Gewässer darf während und nach den Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung muss sichergestellt bleiben.

Die Ausweisung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses dient dazu den Kanal mitsamt seiner Saumstrukturen planungsrechtlich zu sichern und damit den ordnungsgemäßen Abfluss sicherzustellen. Im Zuge der globalen Erderwärmung nehmen voraussichtlich Starkregenereignisse in Frequenz und Intensität zu. Vor diesem Hintergrund ist es besonders wichtig, vorhandene Ableitungsinfrastruktur des anfallenden Regenwassers zu sichern. Den Saumflächen kommen als Puffer eine stärkere und bedeutende Funktion zu.

Es ist notwendig, anfallendes Regenwasser von den Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten in Zisternen vorzuhalten und diese über (Not)-Überläufe an geeignete Retentionseinrichtungen, wie Mulden und/oder (Baum-) Rigolen anzuschließen, um überschüssiges Niederschlagswasser zu verdunsten und/oder der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Sandkamp

Die Versickerungsanlagen sind gem. DWA-A 138 zu bemessen und zu planen. Ein Grundwasserflurabstand von 1m ab der Sohle der Versickerungsanlage gemessen, ist einzuhalten.

Abb. 7: Begegnung Erschließungsweg



Der östliche Bereich der Verkehrsfläche, vor dem Graben, soll zu einer Art „Retentionsfläche“ ausgebaut werden. Diese Fläche wird als Grünfläche ausgewiesen.

5.8 Kampfmittel

Dem Ordnungsamt liegt kein Luftbildauswertungsergebnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Hannover (KBD) für den Planbereich vor. Zusätzlich liegt keine Dokumentation vor, dass in dem Plangebiet eine Kampfmittelsondierung in den vergangenen Jahrzehnten erfolgt ist. Auf Kontextflächen nördlich befindet sich ein kartierter

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Sandkamp

Bombentrichter. Westlich liegt zusätzlich eine kampfmittelbelastete Fläche, die inzwischen technisch untersucht worden ist. Gemäß der Baufachlichen Richtlinien für Kampfmittelräumung (BFR KMR) ist eine historische Erkundung gemäß des Phasenschemas Phase A durchzuführen. Der Grundstückseigentümer hat vor bodeneingreifenden Maßnahmen eine Freigabebescheinigung in Bezug auf Kampfmittel dem Ordnungsamt vorzulegen.

5.9 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 5.477 m².

Nutzung	Fläche in m ²
Wohnbaufläche (WA)	4013,0
- davon Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind:	583,0
- Flächen innerhalb der Baugrenzen:	1.524,0
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	184,0
Grünflächen	833,0
- davon Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind:	76,0
- davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	0,0
Flächen für die Regelungen des Wasserabflusses	447,0

6. Schutzgüter

6.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Das Plangebiet wird östlich, südlich und westlich von kleinteiligen Wohnnutzungen umgrenzt. Im Norden befindet sich ein Grünzug, der zwischen dem Ortsteil Sandkamp und dem westlichen Teilbereich des Volkswagenwerkes liegt.

Konflikte durch die bauliche Nachverdichtung mit der direkt umgebenden Wohnnutzung sind nicht zu erwarten, da sich das Allgemeine Wohngebiet in den vorhandenen Bestand einfügt. Im südlichen Bereich befinden sich bereits Wohngebäude im unbeplanten Innenbereich. Die Erweiterung um 2 Wohngebäude im Norden des Geltungsbereiches ist städtebaulich kleinteilig.

Durch das vorhandene Volkswagenwerk kann an Werktagen in einem gewissen Umfang Gewerbelärm und Verkehrslärm durch den PKW-Lärm auf der Stellfelder Straße entstehen. Die neuen Gebäude sind weit von der Stellfelder Straße entfernt, so dass keine weitere Zunahme des Lärms und keine negative Beeinträchtigung für die Bewohnerinnen und Bewohner zu erwarten ist.

Die südlich gelegene Stellfelder Straße dient als zentrale Erschließungsstraße für die Anbindung des Ortsteils Sandkamp östlich an die Oststraße und westlich an die Tappenbecker Landstraße. Durch den LKW-Verkehr und den Berufsverkehr zu den ansäs-

sigen Gewerbebetrieben ist bereits von einer vorhandenen Verkehrsbelastung auszugehen. Im Rahmen der baulichen Nachverdichtung kommt es zu einer leichten Zunahme des Verkehrs, der sich jedoch vorwiegend auf den direkten Anlieger- und Besuchsverkehr der neuen Bebauung beschränkt. Negative Auswirkungen der Planung sind daher nicht zu erwarten.

6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Artenschutzrelevante Farn- und Blütenpflanzenarten (gem. § 44 BNatSchG) oder Pflanzen, die auf der Roten Liste verzeichnet sind, wurden nicht gefunden.

Die Grenzlinien zwischen den alten Gehölzbeständen und den angrenzenden offenen Flächen sind besonders hervorzuheben. Diese Bereiche stellen im Vorhabengebiet und auf der Referenzfläche geeignete Gesamthabitate für Brutvögel, besonders für die Arten der Roten Liste (Star, Bluthänfling) bzw. der Vorwarnliste (Haussperling, Girlitz) dar. Für die Brutvögel dienen die offenen Flächen als Nahrungshabitat, während in den angrenzenden Stauden, Gehölzen und Gebäuden die Brut erfolgt. Die Vorhabenfläche mit den angrenzenden Bruthabitaten hat derzeit eine höhere Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel, als die Referenzfläche. Die Realisierung des Vorhabens bedeutet durch eine Versiegelung und Umnutzung der Fläche einen deutlichen Habitats Verlust vor allem für Bluthänfling und Girlitz, bei denen von einem Verlust des Revieres auszugehen ist. Externe Maßnahmen sind daher vorzusehen.

Im Vorhabengebiet konnten insgesamt 4 Arten von Fledermäusen nachgewiesen werden. Vor allem ist die Zwergfledermaus dort anzutreffen. Quartiere und Flugrouten der vier Arten sind nicht vorhanden. Bei der Realisierung des Vorhabens wird vor allem die Funktion als Nahrungshabitat für die Zwergfledermaus beeinträchtigt. Um Beeinträchtigungen auf die Fledermäuse zu reduzieren, sind Abstrahlen der Beleuchtungen sowie stark reflektierende Bodenbeläge unter der Außenbeleuchtung nicht zulässig. Die Blendwirkungen in die grenzenden Gehölzbestände sollen so verringert werden.

Reptilien konnten keine nachgewiesen werden. Das Gebiet als potenzieller Lebensraum für Reptilien hat daher nur eine geringe Bedeutung.

Für Tagfalter hat das Gebiet als Lebensraum eine geringe bis mittlere Bedeutung. Derzeit profitieren die Falter von den Störstellen im Vorhaben und der angrenzenden Säume. Der C-Falter (Vorwarnliste) und die besonders geschützten Arten Gemeiner Bläuling und das Kleine Wiesenvögelchen konnten nachgewiesen werden. Hinsichtlich der Heuschrecken konnte eine gefährdete Art gefunden werden. Für Heuschrecken hat das Gebiet eine (noch) mittlere Bedeutung als Lebensraum.

Der Bereich, in dem die beiden Häuser gebaut werden sollen, haben eine geringe Bedeutung, d. h. Wertstufe I. Allerdings sind die bereits von der Vegetation eingenommenen Bereiche bereits als Ruderalflur einzuordnen und erhalten die Wertstufe III („von allgemeiner Bedeutung“).

Die Referenzfläche dagegen besteht aus einem mittelalten Streuobstbestand, der auf einer Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte steht. An dieser Stelle soll die Fläche durch eine regelmäßige Pflege (Mahd) der Krautschicht mit Abtransport des Mähguts vorhandene Grünlandarten hervortreten lassen und für einen höheren Blühaspekt sorgen. Zusätzlich sollen 3 Obstgehölz Pflanzungen den Streuobstwiesencharakter wieder herstellen. Darüber hinaus ist es notwendig, für die Bebauung den Gehölzbestand entlang des Grabens einschließlich eines Saumes zu ergänzen.

6.3 Schutzgut Boden

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich bereits ein Wohnbestand mit vier Gebäuden in der offenen Bauweise. Durch die Gebäude und Verkehrsflächen einschließlich Stellplatzanlagen ist aktuell ein Anteil von ca. 23% versiegelt.

Die Festsetzung im Bebauungsplan sieht eine Versiegelung von bis zu 40 % vor. Dies entspricht dem üblichen Versiegelungsgrad eines Allgemeinen Wohngebietes und greift den Versiegelungsgrad der Umgebung auf. Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundflächen sind durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um 50% gegeben. Der maximal zulässige Verdichtungsgrad entspricht mit 60 % allerdings immer noch dem von Dorfgebieten. Dies ist neben der Lage am Rundling Sandkamp und dem dörflich geprägten Charakter vertretbar.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Absicht dieser Regelung ist die Nutzbarmachung von Flächen innerhalb bestehender Siedlungen. Das Ziel dieser Innenbereichsentwicklung ist die Konzentration der Entwicklung auf Bestandsgebiete und damit eine geringere Flächeninanspruchnahme von außerhalb gelegenen Natur- und Landwirtschaftsräumen. Bestehende Infrastruktur innerhalb der bebauten Gebiete kann genutzt werden, eine zusätzliche Versiegelung für Versorgungseinrichtungen oder Verkehrsflächen bleibt aus. Die Versiegelung ohne planungsrechtliche Steuerung über den unbeplanten Innenbereich wäre darüber hinaus ebenfalls, und potentiell in einem höheren Maße möglich.

Durch den Bau von zwei Wohnhäusern wird ein Teil des Bodens versiegelt, welches mit dem Verlust der Bodenfunktionen einhergeht. Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust der Lebensraumfunktionen oberhalb des Bodens sind auf der Referenzfläche festgesetzt.

Um den lokalen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf das notwendige zu begrenzen, sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Form herzustellen. Darüber hinaus sind die nicht überbaubaren Flächen des Grundstücks, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten.

Zum Schutz für den Boden werden im Bebauungsplan außerdem Schottergärten und –schüttungen ausgeschlossen. Dies entspricht auch der Regelung in § 9 Abs.2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), wonach nicht überbaute Flächen Grünflächen sein müssen.

6.4 Schutzgut Fläche

Der nördliche, in dritter Reihe gelegene Teil des Plangebietes ist eine bestehende Brachfläche mit offenen Flächen und vorhandenen Gehölzbeständen. Die Nutzung von Gebieten innerhalb bestehender Siedlung steht dem Schutz des Gutes Fläche gegenüber.

Im Plangebiet sollen weiterhin ausreichend Grünflächen zur Verfügung stehen. Die zulässige Grundfläche (GRZ) von 0,4 stellt sicher, dass weiterhin Grünflächen und nicht verdichtete Bereiche im Plangebiet vorhanden sind. Durch die Regelungen im Bebauungsplan wird der bestehende Regenwasserkanal gesichert. Die Saumstrukturen und Gehölzbestände bleiben weiterhin erhalten. Um einen Zugang zur Grünstrukturen im

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Sandkamp

Plangebiet zu ermöglichen, werden zusätzlich zwei Baumpflanzungen entlang des Erschließungsweges festgesetzt.

6.5 Schutzgut Wasser

Gewässer werden durch das Bauvorhaben nicht überplant bzw. beeinträchtigt. Der Regenwasserkanal für den östlichen Teil des Ortsteils Sandkamp wird gesichert. Die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses umfasst ein Gewässer der 3. Ordnung und darf während und nach den Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung muss sichergestellt bleiben.

Jedoch werden durch die Nachverdichtung Offenbodenbereiche überbaut, die direkte Versickerungsleistung der Fläche wird dadurch beeinträchtigt. Der für die Ableitung des Regenwasserkanals zuständige Kanal im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist durch die Aufnahme des anfallenden Regenwassers aus dem Rundling Sandkamp bereits stark ausgelastet. Aus diesem Grund ist eine Einleitung des Regenwassers in den Kanal nicht möglich. Deswegen soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken durch geeignete Retentionseinrichtungen, wie Mulden, (Baum-)Rigolen oder Zisternen zurückgehalten und der Verdunstung und/oder Versickerung zugeführt werden. Die Versickerungsanlagen sind gem. DWA-A 138 zu bemessen und zu planen. Ein Grundwasserflurstand von 1 m aber der Sohle der Versickerungsanlage gemessen, ist einzuhalten.

Die Stellplätze auf dem Grundstück sind in einer wasserdurchlässigen Form anzulegen.

6.6 Schutzgut Klima und Luft

Großklimatisch befindet sich das Plangebiet in der Klimaregion „Weser-Aller-Flachland“. Für diesen Übergangsbereich zwischen atlantisch und kontinental geprägten Klimata sind gedämpfte Schwankungen der Jahrestemperatur mit milden Wintern und verhältnismäßig warmen Sommern kennzeichnend. Die Temperatur liegt in Wolfsburg im Jahresdurchschnitt bei 9,7°C. Die durchschnittlichen Niederschläge innerhalb eines Jahres liegen bei ca. 660 mm.

Der Ortsteil Sandkamp ist durch kleinteilige Wohnnutzungen mit gärtnerisch bewirtschafteten Flächen geprägt. Im Norden befindet sich in ost-westlicher Richtung ein größerer Grünzug. Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes in Bezug auf wertgebende Funktionen und Werte für Klima / Luft wird als gering eingestuft.

Im Zuge der Nachverdichtung und die Neuversiegelung entstehen negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft. Durch die vorgegebene Einzelbauweise sowie die maximale Grundflächenzahl von 0,4 sind jedoch die Auswirkungen auf das Lokalklima des Ortsteils Sandkamp als nicht erheblich einzustufen. Einwirkungen auf das Mikroklima durch die Bebauung wird durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wie Dachbegrünung und die Anpflanzung von Bäumen Rechnung getragen.

Schadstoffimmissionen durch den Verkehr werden sich durch die geringfügig verstärkende Verkehrsbelastung durch die Planung voraussichtlich nicht wesentlich verändern.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Sandkamp

6.7 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Eingriffe durch den Bau von fünf Wohneinheiten bzw. zwei Häusern in das Landschaftsbild sind gering bzw. fast gar nicht gegeben. Das Planungsgebiet wurde bisher nicht für die Erholung genutzt und ist nicht öffentlich zugänglich.

6.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter werden von den Planungen nicht betroffen. Die umgebenden Wohngebäude als Sachgüter werden von der geplanten Bebauung nicht negativ beeinflusst, da sich die Art und das Maß der Nutzung in den Bestand einfügt.

Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 13 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wolfsburg oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig, anzuzeigen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen feste Heizmaterialien und Heizöle nicht verwendet werden. Diese Vorschrift gilt nicht für zusätzliche Kaminstellen, wenn diese primär der Heizung des Gebäudes dienen.

Begründungsdatenblatt zum Bebauungsplan „Nördlich Stellfelder Straße“

Rechtskraft:

Art des B-Plans: Vereinfachtes Verfahren

Nutzungsart/en: Allgemeines Wohngebiet

Bauweise/: Nicht festgesetzt.

Geschossigkeit: II

Wohneinheiten: 5 WE

GRZ: 0,4 **GRZ mit Überschreitung:** 0,6
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

GFZ: ...

Bruttofläche:	0,5477 ha	=	100 %
WA:	0,4013 ha	=	73,28 %
Gemeinbedarfsflächen:	0 ha	=	0 %
Grünflächen, privat:	0,0833 ha	=	15,2 %
Grünflächen, öffentlich:	0 ha	=	0 %
Straßenverkehrsflächen:	0,0184 ha	=	3,36 %
Wasserflächen:	0,0477 ha	=	8,16 %

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Sandkamp

Anhang: Regionale Obstsorten Stadt Wolfsburg (Auswahl)*

Apfelbäume:

- Adersleber Calvill
- Baumanns Renette
- Biesterfeld Renette
- Bremer Doodapfel
- (Geheimrat) Breuhahn
- Danziger Kantapfel
- Finkenwerder Herbstprinz
- Goldparmäne (für geschützte Lagen)
- Großherzog Friedrich von Baden
- Halberstädter Jungfernapfel
- Herrenapfel Königslutter
- Kaiser Wilhelm
- Kasseler Renette
- Krügers Dickstiel
- Lippoldsberger (Hessische) Tiefblüte
- Lord Lambourne
- Schöner von Nordhausen
- Schwöbbersche Renette
- Sulinger Grünling

Birnenbäume:

- Blumenbachs Butterbirne
- Gute Luise
- Kreuzbirne
- Queene

Kirschbäume:

- Große Schwarze Knorpelkirsche

Zwetschge/Pflaume:

- Bühler Frühzwetschge

*) Quelle: Streuobstwiesen-Buendnis-Niedersachsen.de, Zugriff am 05.10.22