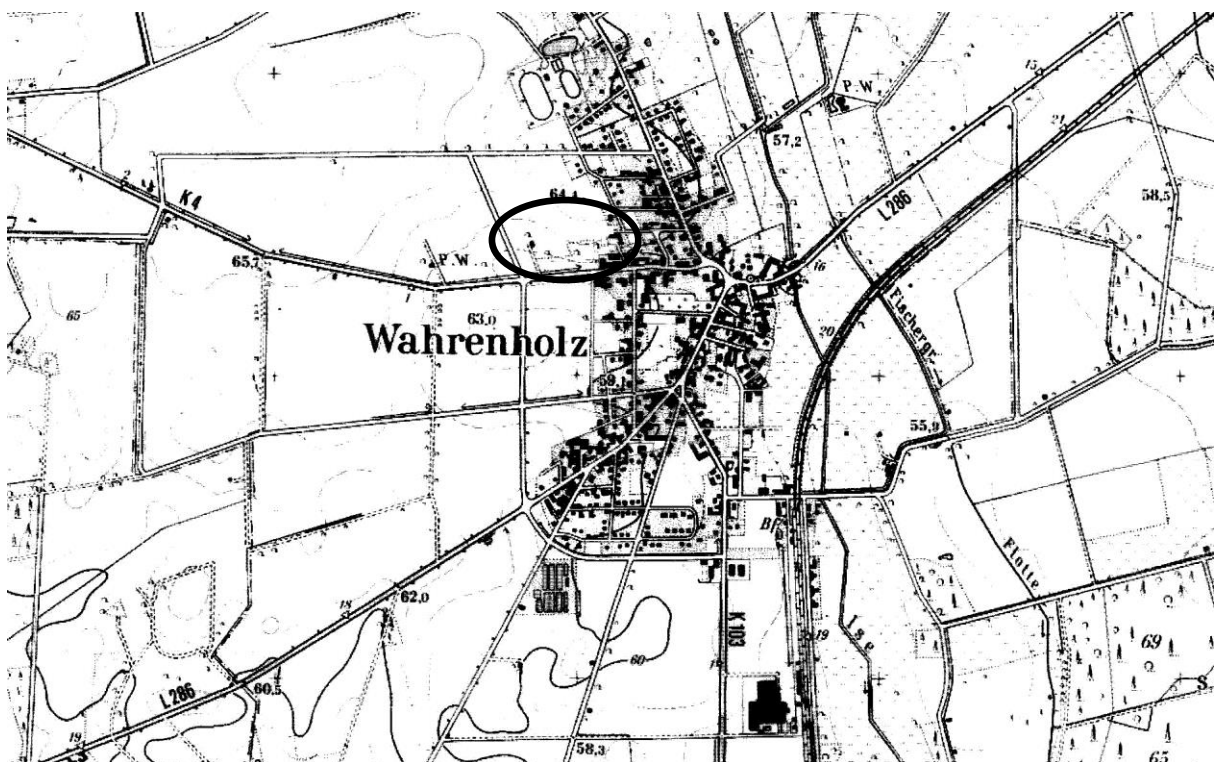


# Begründung zum Bebauungsplan "Im Syke III" mit örtlicher Bauvorschrift zugl. 2. Änderung "Im Syke" zugl. 1. Änderung "Im Syke II" mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



In Kraft getretene Fassung

**Dr.-Ing. W. Schwerdt** Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt; A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
<b>2.0 Planinhalt / Begründung</b>	<b>6</b>
2.1 Baugebiete	6
2.2 Wasserflächen	8
2.3 Grünflächen	8
2.4 Verkehrsflächen	9
2.5 Ver- und Entsorgung	10
2.6 Brandschutz	11
2.7 Berücksichtigung von Spielplätzen	13
2.8 Immissionsschutz	13
2.9 Bodenschutz	13
2.10 Flächenbilanz	16
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>17</b>
3.1 Einleitung	17
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	18
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	19
3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	19
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	19
3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	19
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	27
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	29
3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	29
3.3 Zusatzangaben	29
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	29
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	30
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
3.3.4 Quellenangaben	32
<b>4.0 Eingriffsbilanzierung</b>	<b>33</b>
<b>5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>34</b>
<b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>35</b>
<b>7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>36</b>
<b>8.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>36</b>
<b>9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>38</b>
<b>10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>38</b>
10.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen	38
<b>11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>38</b>
<b>12.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen</b>	<b>39</b>
<b>13.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>39</b>
<b>Anlage: Externe Ausgleichsfläche</b>	<b>40</b>

---

## 1.0 Vorbemerkung

---

### 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Die Gemeinde Wahrenholz ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluss an die Bundesstraße B 4 (Lüneburg-Uelzen-Gifhorn) in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Wahrenholz ist Eisenbahnhaltepunkt der Strecke Uelzen-Gifhorn-Braunschweig und liegt im Erholungsgebiet des südlichen Teils der Lüneburger Heide.

In der Gemeinde Wahrenholz ist der Ortsteil Wahrenholz als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt. <sup>1)</sup> Grundzentren und Standorte mit grundzentraler Teilfunktion decken mit ihren Angeboten und zentralen Einrichtungen den allgemeinen, täglichen Grundbedarf. Darüber hinaus ist der Ortsteil Betzhorn als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) festgelegt. Der Planbereich ist ohne Festlegungen dargestellt.

Die Samtgemeinde Wesendorf liegt im ländlich strukturierten Raum. Hier ist gem. RROP die Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht zu gestalten und weiterzuentwickeln.

Insofern sollen hier Raum- und Siedlungsstrukturen entwickelt werden, die der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Dörfer dienen, eine Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastrukturentwicklung und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten sowie u. a. durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und Schaffung neuer Arbeitsplätze, ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsstellen sichern.

In den ländlich strukturierten Räumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der ländlichen Räume für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Nach samtgemeindlicher Zählung leben in der Gemeinde Wahrenholz mit Stand 30.06.2018 insgesamt rd. 3.830 Einwohner.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Planbereich im Westen als Wohnbaufläche dargestellt, aus denen ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden kann. Im Osten sind gemischte Bauflächen im Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebes dargestellt, aus denen ein Dorfgebiet entwickelt werden kann.

Der beplante Bereich ist im RROP als Vorranggebiet Trinkwassergewinnung festgelegt. Hier sind die Regelungen für das Bauen in Wasserschutzgebieten zu beachten. Gleichzeitig ist die Fläche teilweise als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials) dargestellt und im Osten bereits als Siedlungsfläche gesichert. Hier erachtet die Gemeinde die Flächen als sinnvolle Weiterentwicklung der Baugebiete Im Syke und im Syke II und eine Lückenschließung der Bebauung. Die Ortslage hat eine gute Anbindung an die gemeindliche Infrastruktur. Gleichzeitig besteht eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde. Bei der Abwägung der Belange gewichtet die Gemeinde die Bereitstellung von Bauland höher.

---

<sup>1)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig in der derzeit gültigen Fassung, zu 1.1.1 Zentrale-Orte-Konzepte

---

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Direkt nördlich des gesamten Baugebietes "Im Syke" verläuft ein regional bedeutsamer Radwanderweg. Dieser bleibt jedoch von den Planfestsetzungen unberührt. Die nördlich gelegene Erdölleitung läuft durch den Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans im Syke II, hier erfolgt eine Anpassung der Planung an die tatsächliche Lage der Leitung. Das Plangebiet Im Syke III ist nicht vom Leitungsverlauf betroffen.

Östlich von Wahrenholz befindet sich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft und das Natura 2000 Gebiet mit linienhafter Ausprägung. Es handelt sich um das FFH Gebiet Ostheide Ise mit Nebenbächen.

### **- ÖPNV**

Gemäß den Aussagen im Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig (NVOP 2016), der in Kapitel C2.2 folgende Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung zu berücksichtigen:

Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bediensachsen benötigen eine kostenintensive Erschließung, um attraktive ÖPNV-Verbindungen anzubieten. Der ÖPNV ist in diesen Fällen meistens nicht wirtschaftlich zu betreiben. Aus Sicht des ÖPNV sind diese Siedlungsentwicklungen zu vermeiden und etwaige Kostendeckungsfehlbeträge für ein gewünschtes Bedienungsangebot bei der Erschließungsplanung bzw. Abwägung zu berücksichtigen.

Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch höht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 - 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden.

Der dritte Abschnitt des geplanten Neubaugebietes liegt nördlich der Straße "Im Syke". Von hier aus zweigt die Schulstraße in südlicher Richtung ab, an der sich in rd. 260 m Entfernung einer Bushaltestelle befindet. Im Osten an der Hauptstraße befinden sich zwei Haltestellen, eine in rd. 520 m, die andere in rd. 550 m, hier befindet sich auch der Ortskern von Wahrenholz. Nördlich davon zweigt die Betzhorner Straße ab. Auf Höhe des Neulandweges befindet sich eine weitere Haltestelle. Sie ist durch die Baugebiete Im Syke und Im Syke II über den Neulandweg direkt erreichbar und liegt in rd. 415 m Entfernung. Damit liegen zwei Haltestellen innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs und zwei geringfügig darüber, was aber noch im Bereich des Hinnehmbaren liegt. Insofern sind die Kriterien der ÖPNV-Einbindung des neuen Plangebietes gegeben.

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

---

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen der wirksamen Änderung 37a des Flächennutzungsplans entwickelt und stellt für den Plangeltungsbereich Wohnbaufläche (W) und gemischte Bauflächen (M) dar.

Der Bebauungsplan Im Syke (erster Abschnitt) wurde am 30.04.2014 rechtskräftig. Er weist neben einem allgemeinen Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser auch eine Fläche für die Regenrückhaltung aus. Die bestehende Spielplatzfläche wurde bei der Planung verkleinert und neugestaltet.

---

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Der Bebauungsplan Im Syke II (Rechtskraft am 31.07.2015) entwickelt das Baugebiet Im Syke nach Westen bis an den Berliner Ring weiter. Das Regenrückhaltebecken wurde im zweiten Bauabschnitt vergrößert. Gleichzeitig wurde ein Fußweg parallel zu dem nördlich verlaufenden Neulandweg mit aufgenommen. Durch das Plangebiet verlaufen zwei unterirdische Leitungen im Bestand: das eine ist eine HEG-Leitung, die im geplanten Straßenkörper liegt. Bei der anderen Leitung handelt es sich um die Erdölfernleitung Schönewörde – Meerdorf. Eine dritte Leitung für Gas liegt im Straßenkörper des Berliner Rings.

Gleichzeitig wurde im Süden an der K4 eine bestehende landwirtschaftliche Hofstelle über die Art der Nutzung erfasst, um die angrenzende Neuplanung von Bauflächen an den Privilligierungstatbestand der Landwirtschaft abzustellen. Die neuen Bauflächen wurden als eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt.

Der Plangeltungsbereich umfasst für die neu entstehenden Bauflächen eine Fläche von rd. 7,58 ha. Der Änderungsbereich von Im Syke II, bei dem die Leitungslage und die Baugrenzen angepasst werden, umfasst rd. 1,06 ha. Hier entstehen keine neuen Bauplätze. Insgesamt umfassen beide Plangeltungsbereiche damit rd. 8,64 ha. Die durch die Änderung ermöglichte Neuversiegelung incl. Straßen beträgt 3,42 ha.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Entwicklung des Baugebietes Im Syke abgeschlossen. Unter Fortführung der Erschließung aus den Bauabschnitten Im Syke und Im Syke II wird der dritte Teilabschnitt als Im Syke III weiterentwickelt. Die Erschließungsstraßen aus den Gebieten werden im Planbereich Im Syke III weitergeführt und an die Kreisstraße K4 angeschlossen. Hier erfolgt parallel zum Planverfahren eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze nach Westen, so dass das Plangebiet innerhalb der geschlossenen Ortslage an die klassifizierte Straße angeschlossen werden kann.

### **1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans**

---

Da in letzter Zeit die Nachfrage nach Wohnbauplätzen in der Gemeinde stark angestiegen ist, die bestehenden Wohnbaugebiete bereits vergriffen sind, kommt die Gemeinde mit der Ausweisung neuer Bauplätze der Nachfrage nach.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird in dem Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Osten des Plangebietes, angrenzend an den landwirtschaftlichen Hof (MD), wird ein eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) entwickelt.

Gleichzeitig wird der Ortseingang von Wahrenholz an der Kreisstraße K4 nach Weißenberg neu formuliert. Hier soll parallel zur Planung die Ortstafel verlegt werden.

Da sich im Zuge der Umsetzung des Baugebietes im Syke II herausgestellt hat, dass die Lage der Gasfernleitung von der im Plan dargestellten Lage abweicht, wurde eine Anpassung der Grundstücksaufteilung vorgenommen. Die freizuhaltenden Abstände (Leitungsschutzstreifen) zur tatsächlichen Leitungslage wurden berücksichtigt. Im Zuge der Planungen sollen nun die tatsächliche Lage der Leitung und die darauf angepassten Baugrenzen als 1. Änderung des rechtskräftigen B-Plans Im Syke II mit angepasst werden.

---

## 2.0 Planinhalt / Begründung

---

### 2.1 Baugebiete

---

#### - Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO (Planbereich 2)

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich des Planbereichs 2 zusammenhängende Baufelder als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einzelhäusern fest.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 und einer 50 %igen Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen und Carports etc. festgesetzt. Damit soll ein locker bebautes und ausreichend durchgrüntes Wohngebiet entstehen. Gleichzeitig wird die Mindestgrundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser festgesetzt, um zu kleinteilige Grundstückszuschnitte, auf denen die Bebauung in den Vordergrund tritt, zu vermeiden. Die gewählte Zahl der Hauptgeschosse beträgt ein Vollgeschoss, über die 2/3-Regelung kann ein Dachausbau für Wohnzwecke realisiert werden, so dass genügend Wohnraum für Familien entstehen kann. Zusätzlich ist bei den Einzelhäusern eine der Hauptwohnfläche deutlich untergeordnete Einliegerwohnung zulässig. Diese richtet sich in ihrer Größe nach der realisierten Größe der Gesamtgeschossfläche der Hauptwohnung.

Damit einhergehend sollen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, damit das Baugebiet nicht im räumlichen Erscheinungsbild von Nebenanlagen und Garagen, sondern durch die Hauptbaukörper geprägt wird. Die Höhe der Gebäude wird auf ein Vollgeschoss und einer Firsthöhe von 9,00 m begrenzt. Damit wird ein Dachausbau begünstigt, so dass auch für Familien genügend Wohnraum entstehen kann. Gleichzeitig wird eine Traufhöhe mit 4,50 m festgesetzt. Windenergieanlagen sind aufgrund der Unruhe und der Geräusche die sie erzeugen im Baugebiet ausgeschlossen worden.

Aufgrund eines gewünschten einheitlichen Erscheinungsbildes des Plangebietes werden in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) Dachformen, Dachgauben und andere Dachaufbauten zur Belichtung geregelt, sowie die Gestaltung der Fassaden und Einfriedungen. Da die ÖBV neben der traditionellen, vorherrschenden Bauweise auch neue Baustile berücksichtigt, werden die maßgeblich in den öffentlichen Raum hineinwirkenden Gestaltungselemente geregelt, um ein einheitliches, ruhiges Baugebiet beizubehalten.

#### - Allgemeine Wohngebiete 1 (WA1)

Auf den Bauflächen ganz im Südwesten des Plangebietes wird die Festsetzung eines WA 1 mit einer Grundflächenzahl von 0,30 getroffen. Hier sind nur Doppelhäuser mit einer Firsthaupttrichtung in Nord-Süd-Richtung zugelassen, da auf dieser Fläche bewusst kleinerer Wohnraum für Singlehaushalte geschaffen werden soll oder kleine Wohnungen für Zweipersonenhaushalte. Bisher entstehen nur die üblichen Wohnhäuser für Familien, so dass bisher kein moderner Wohnraum in der Gemeinde für Single- oder Zweipersonenhaushalte zur Verfügung steht.

Auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete, die an den Wirtschaftsweg Berliner Straße angrenzen, wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt, um den landwirtschaftlichen Verkehr nicht durch Ein- und Ausfahrvorgänge übermäßig zu behindern.

## 2. Änderung Im Syke

Die zweite Änderung des Bebauungsplans "Im Syke" betrifft die nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen.

Hier werden die damals im Urplan "Im Syke" festgesetzten Baugrenzen im Süden geöffnet und an die Baugrenzen des Bebauungsplans "Im Syke III" angeschlossen, so

dass durchgängige Baufelder entstehen und die Grundstücke flexibler eingeteilt werden können.

### **1. Änderung Im Syke II (Planbereich 1)**

Durch das Plangebiet des Bebauungsplans "Im Syke II" verläuft die Erdölförnerleitung der GDF SUEZ E&P DEUTSCHLAND GMBH. Die Leitung mit den erforderlichen Schutzstreifen dürfen nicht überbaut werden. Da sich im Zuge der Realisierung bei einer Lageüberprüfung vor Ort herausgestellt hat, dass die Leitung tatsächlich einen anderen Verlauf hat, wird diese im Zuge der 1. Änderung des B-Plans angepasst.

Da das Baugebiet nördlich von dieser überregionalen Hauptversorgungsleitung unterirdisch gequert wird und diese nicht überbaut werden darf, sind die einzelnen Grundstücke so angeordnet, dass die Leitung die Grundstücke lediglich im Randbereich kreuzt und somit ausreichend Fläche für die Wohnbebauung sowie Freizeitflächen geboten wird. Auf dem Schutzstreifen kann dann die private Erschließung zu dem Wohnhaus erfolgen. Die Lage der Leitung, des Schutzstreifens und die darauf abgestimmten Baugrenzen werden nun im Zuge der 1. Änderung an den tatsächlichen Verlauf angepasst.

Alle Festsetzungen des Urplans werden beibehalten, nur die Lage der unterirdisch verlaufenden Erdölförnerleitung wird korrigiert und die Baugrenzen entsprechend angepasst. In diesem Planbereich werden daher auch weiterhin Einzel- und Doppelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet (WA) errichtet werden können.

### **- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO (Planbereich 2)**

Im Süden des Plangeltungsbereichs wird eine größere, zusammenhängende Fläche nur mit der Art der Nutzung einbezogen. Hierbei handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle, die planungsrechtlich gesichert wird. Die bebauten und landwirtschaftlich genutzten Teilbereiche werden als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO in der Art der Nutzung erfasst ohne weitere Festsetzungen. Damit kann hier weiterhin eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgen und der landwirtschaftliche Betrieb wird in seinem Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt.

### **- Eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) gem. § 5 BauNVO**

Der Bebauungsplan setzt im östlichen Geltungsbereich ein Baufeld als eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) fest. Die angrenzend an die landwirtschaftliche Hofstelle neu ausgewiesenen Bauflächen berücksichtigen den Privilligierungstatbestand der Landwirtschaft.

Die neu zu bebauenden Grundstücke werden als eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) festgesetzt. Hier werden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe, die erfahrungsgemäß emittieren, ausgeschlossen, um ein an das Umfeld angepasstes Wohnen zu ermöglichen. Die zulässige Bodenversiegelung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und einer 50 %igen Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen und Carports etc. und einer offenen Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll ein dorfgebietstypisches Wohnen mit Einzelhäusern ermöglicht werden. Damit einhergehend sollen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, damit das Baugebiet nicht im räumlichen Erscheinungsbild von Nebenanlagen und Garagen, sondern durch die Hauptbaukörper geprägt wird. Aufgrund der östlich angrenzend eingeschossigen Bebauung und der eingeschossigen Festsetzung des Bebauungsplans "Im Syke" wird eine dem Ziel angemessene Bebauung angestrebt

---

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

und die zulässige Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt. Auch die Firsthöhe mit 9,00 m wird einheitlich weitergeführt. Neu hinzugekommen ist die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe, um ein einheitliches Erscheinungsbild der eingeschossigen Bauweise zu erhalten.

Auf allen Bauflächen gilt gem. der BauNVO, dass alle Fläche, die bauordnungsrechtlich nicht für Erschließungen etc. erforderlich sind, das diese begrünt werden müssen. Damit soll eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes verfolgt werden, was sich sowohl kleinklimatisch wie auch auf das Bodenleben positiv auswirkt. Gleichzeitig soll durch begrünte Gärten Lebensraum für Insekten, Vögel und andere Lebewesen geschaffen werden. Die Festsetzung dient im weitesten Sinn dem Erhalt der Artenvielfalt. Daher ist eine Abdeckung der verbleibenden Grundstücksflächen mit Kies oder Schotter nicht erlaubt.

## **2.2 Wasserflächen**

---

Im Süden des Plangeltungsbereichs werden die Wasserflächen des Grabens erfasst, der als Vorflut dient. Hierin sollen auch die gesammelten Niederschläge aus dem dritten Bauabschnitt zeitlich verzögert aus den Flächen des Regenrückhaltebeckens eingeleitet werden.

Im Bereich der Straßenzufahrt zum Plangebiet ist der Graben bereits durch eine alte Feldzufahrt verrohrt.

## **2.3 Grünflächen**

---

### **- Öffentliche Grünflächen**

Im mittleren Bereich des Plangebietes wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt und ein Weg als öffentliche Grünfläche, um eine optimale Erschließung für den Spielplatz von zwei Seiten zu erhalten.

Im Süden des Plangebietes wird auf einer Fläche von rd. 0,4 ha, ein Regenrückhaltebecken für das Plangebiet "Im Syke III" festgesetzt. Die Größe der Fläche setzt sich aus dem zu entwässerndem Oberflächenwasser des Plangebietes, sowie aus Sicherheitsrandabständen zusammen. Das benötigte Rückhaltevolumen wurde durch ein Fachbüro errechnet. Für die neu hinzukommenden Bauflächen wird ein Regenrückhaltevolumen mit einem noch zu ermittelnden Stauvolumen notwendig. Das Becken soll naturnah gestaltet werden.

Durch einen Drosselabfluss wird gesammeltes Wasser in den Vorfluter nördlich der K4 eingeleitet. Dabei wird die eingeleitete Menge den  $HQ_1$  der bisherigen Ackerflächen nicht überschreiten.

Auf der Grünfläche für das Regenwasserrückhaltebecken soll in den begrünten Randbereichen die Ausgleichpflanzung für die im Plangebiet entfallenen 12 Obstbäume mit 12 neuen Obstbäumen alter Sorten vorgenommen werden. Damit erfolgt der Ausgleich ortsnah. Diese Maßnahme steht in keinem Widerspruch zur Anlage des Regenrückhaltebeckens.



## 2.4 Verkehrsflächen

### - Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Baugebiet Im Syke III wird von Norden aus durch die Verlängerung zweier Straßen aus dem Plangebiet Im Syke II weiterentwickelt. Im Westen angrenzend zur freien Feldmark führt der Wirtschaftsweg von Norden nach Süden, parallel dazu der Sanddornweg. Zur Erschließung der inneren Grundstücke wird vom Sanddornweg aus ein innerer Ring gebildet, der mit einer Verbindungsstraße im Südosten den Anschluss an das Wohnbaugebiet Im Syke erhält. Vom inneren Ring aus gibt es eine Stichstraße, die zwei Hinterliegergrundstücke erschließt.

Die dargestellten Straßenverkehrsflächen des nördlichen Geltungsbereichs erschließen das Baugebiet von Nordosten über den Anschluss an die Erschließungsstraße des Bebauungsplans "Im Syke" und den Anschlüssen an den Wirtschaftsweg im Westen, der dann weiter südlich an die K 4 -Im Syke- anschließt. Der Wirtschaftsweg soll aber nicht zum Anschluss des Baugebietes an die K4 herangezogen werden. Ein zweiter Anschluss an die bebaute Ortslage besteht im Osten durch die Fortführung der Erschließungsstraße, die über den Schlehenweg an den Hengstkamp anschließt. Die südlich der Haupteinschließung gelegenen Dorfgebietsfläche werden durch eine Stichstraße mit einem für dreiaxelige Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendehammer erschlossen.

Der Immenweg im Bestand behält seinen Status als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Von dort führt eine untergeordnete Anbindung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) an den Wendehammer der Planstraße.

Entlang des Wirtschaftswegs im Westen des allgemeinen Wohngebietes wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt, um den landwirtschaftlichen Verkehr nicht durch Ein- und Ausfahrtvorgänge übermäßig zu behindern.

Das südliche Plangebiet wird westlich über den Anschluss an die Stichstraße, kommend von "Am Hengstkamp" -Flurstück 11/13-, und nördlich über die die Anbindung an die Erschließungsstraßen "Schlehenweg" und "Brombeerweg" des Baugebiets "Im Syke" durch die Planstraße erschlossen. Die Stichstraße "Am Hengstkamp" wurde bereits 1977 mit dem Bebauungsplan "Hengstkamp" rechtskräftig gesichert. Daran schließt die Straße des Baugebietes an und schafft nach Norden Anschluss an die Erschließung des Baugebietes "Im Syke". Eine Wendeanlage ist daher nicht erforderlich. Lediglich die Stichstraße nach Süden im Dorfgebiet endet in einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage, da die Bestandstraße "Immenweg", die eigentlich zur Fortführung des Straßenverlaufs geplant war, nicht über eine ausreichende Straßenbreite für Begegnungsverkehr und ausreichende Kurvenradien verfügt.

Die südliche Hauptauffahrt des gesamten Baugebietes nach Süden auf die K4 erfordert eine Verlegung der Ortstafel und der Ortsdurchfahrtsgrenze. Gespräche wurden bereits mit der zuständigen Behörde darüber geführt, die Ortsdurchfahrtsgrenze westlich der Einmündung der Baugebietserschließung zu verlegen, so dass die Erschließungsstraße innerhalb der geschlossenen Ortschaft liegt. Die Ortstafel soll am westlichen Ortsrand von Wahrenholz am Berliner Ring errichtet werden. Eine bestehende ehemalige Feldzufahrt über den Graben wird genutzt um das Baugebiet an die Kreisstraße anzuschließen. Auf eine geeignete Ausformulierung des neuen Ortseingangs wird im Rahmen der Straßenausbauplanung zu achten sein.

Gem. § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb von Ortschaften, 20 Meter zum befestigten Fahrbahnrand gemessen, keine Hochbauten oder Anlagen mit Zufahrten errichtet werden. Durch den Bebauungsplan wird auf diese Regelung Rücksicht genommen und

---

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

eine Bauverbotszone festgelegt, die über den südwestlichen Bereich des Dorfgebietes bis zur neufestgelegten Ortsdurchfahrtsgrenze an der K 4 reicht.

Die Berliner Straße soll nach wie vor nicht für die Erschließung des Baugebietes herangezogen werden. Auch bei der Planung der Bauabschnitte "Im Syke und Im Syke II" ist davon ausgegangen worden, dass die Baugebiete von der Straße "Neulandweg" aus erschlossen werden. Von den Baugrundstücken die direkt angrenzen, wird daher ein Zu- und Abfahrtsverbort zur Berliner Straße festgesetzt. Dies ist ein landwirtschaftlicher Weg und kann nur durch Landwirtschafts- und Forstfahrzeuge genutzt werden. Dieser landwirtschaftliche Weg hat einen Anschluss an die K4 und wird entsprechend beschildert, so dass diese Zufahrt nur von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden darf. Sollte sich herausstellen, dass nach Realisierung des Plangebietes dort eine gesteigerte Nutzung durch den MIV ergibt, behält sich die Gemeinde weitergehende Regelungen wie z.B. Schranke, Poller, Pfähle, usw. vor.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Zwischen der öffentlichen Straße Immenweg und dem Wendehammer der von Norden kommenden Stichstraße im Dorfgebiet wird als Verbindung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die untergeordnete Erschließung soll als Fuß- und Radweg eine fußläufige Durchlässigkeit nach Süden ermöglichen. Gleichzeitig soll hierüber ein Grundstück erschlossen werden, das ansonsten keinen Anschluss an eine öffentliche Straße hat. In der Wegeführung liegen bereits Leitungen des Wasserverbandes Gifhorn, eine Erweiterung um weitere Leitungen ist möglich. Gleichzeitig sollen Rettungskräfte im Notfall die Wegeverbindung nutzen können.

Innerhalb der Fläche befindet sich ein Wasserrohr des Wasserverbandes Gifhorn. Dieses ist mit seinen Schutzstreifen gesichert.

### **- Park- und Stellplatzflächen**

Private Stellplätze werden auf den Grundstücken nachzuweisen sein. Die Belange des ruhenden Verkehrs werden wie bisher in der ausreichend dimensionierten Straßenverkehrsfläche geregelt. Für das Grundstück mit den kleineren Wohneinheiten werden Flächen für eine Sammelstellplatz- /Garagenanlage festgesetzt, da dieses Grundstück den zukünftigen Ortseingang von Wahrenholz und des Baugebietes formulieren wird.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

---

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser und elektrischer Energie erfolgt über einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen.

Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt wie bisher in das Kanalsystem des Wasserverbandes Gifhorn. Das Abwasser wird in die Kläranlage Wesendorf gepumpt. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser wird in das Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes eingeleitet. Die Flächen des im Osten gelegenen Plangeltungsbereichs können aufgrund der topographischen Verhältnisse auf dem

---

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Flurstück nicht in das südlich gelegene Regenwasserrückhaltebecken einleiten. Hier erfolgt die Entsorgung des Oberflächenwassers über die vorhandenen Leitungen in der Straße "Am Hengstkamp" in die Kanalisation.

Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Schönewörde. Daher sind für die Wohnbebauung folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Versenkung oder Versickerung des von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers ist verboten;
- neue Wohnsiedlungen sind nur erlaubt, wenn das Abwasser vollständig in die kommunale Kanalisation eingeleitet werden kann;
- Wärmepumpenanlagen mit Wärmeentzug aus dem Grundwasser oder aus dem Erdreich oder bei denen temperaturveränderndes Grundwasser in den Untergrund eingeleitet wird, sind nicht zulässig.
- ungedichtete Regenrückhaltebecken sind nicht zulässig.

Die Abführung des anfallenden nicht verschmutzten Oberflächenwassers erfolgt durch Sammlung in dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken, das von dort über die Vorflut nördlich der Straße "Im Syke" eingeleitet wird.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Regenrückhaltebecken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §8 WHG, sowie nach §68 WHG der Gewässerausbau, bei der UWB des LK Gifhorn zu beantragen.

Durch das Plangebiet des Bebauungsplans "Im Syke II" verläuft die Erdölfernleitung der GDF SUEZ E&P DEUTSCHLAND GMBH. Die Leitung mit den erforderlichen Schutzstreifen dürfen nicht überbaut werden. Da sich im Zuge der Realisierung bei einer Lageüberprüfung vor Ort herausgestellt hat, dass die Leitung tatsächlich einen anderen Verlauf hat, wird diese im Zuge der 1. Änderung des B-Plans angepasst.

Abwasser- und Regenwassersystems sind so zu planen, dass ein Abstand von 0,40 m sichergestellt wird. Kreuzende Versorgungsleitungen dürfen die Leitung nur in offener Bauweise kreuzen. Bei geplanten Bauarbeiten im beidseitigen 3 m-Schutzbereich der Leitung ist der örtliche Betrieb mindestens eine Woche vorher zu informieren unter: GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH, Distrikt Ost, Betriebsstelle Schönewörde, Preussagstraße 1, 29396 Schönewörde.

---

## 2.6 Brandschutz

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen aus trinkwasserhygienischen Gründen zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht immer die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann. Hydranten werden aus betrieblichen Gründen im Trinkwassernetz vorgesehen. Die Anzahl und Lage der Hydranten wird vom Wasserverband festgelegt, dabei werden im Allgemeinen die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 hinsichtlich höchstzulässigen Abstands zum Brandobjekt und Leistung in Bezug auf den Grundschatz (48 m<sup>3</sup>/h) erfüllt.

---

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

Gegen den B – Plan bestehen nach Mitteilung des Landkreises vom 12.03.2019 gemäß den zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Gebiete mit min. 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.
2. Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind, mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr). Gleichzeitig wird eine Festsetzung zur maximal erreichbaren Brüstungshöhe in Bezug auf Aufenthaltsräume für Menschen getroffen. Die Höhe begründet sich mit der vorhandenen maximalen Leiterlänge und dem möglichen Neigungsanstellwinkel.

Da das Plangebiet innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Schönewörde liegt, plant die Gemeinde eine netzunabhängige Löschwasserversorgung etwas weiter südlich des Plangebietes an der Berliner Straße in Form eines Löschwasserbrunnens einzurichten. Dieser liegt dann außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes. Es erfolgt eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr.

Es ist vorgesehen, die Erfordernisse des Brandschutzes einvernehmlich mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) zu regeln.

Da das Plangebiet innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Schönewörde liegt, plant die Gemeinde eine netzunabhängige Löschwasserversorgung etwas weiter südlich des Plangebietes an der Berliner Straße in Form eines Löschwasserbrunnens einzurichten. Dieser liegt dann außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes. Es erfolgt eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr

---

## 2.7 Berücksichtigung von Spielplätzen

---

Für Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) kann davon ausgegangen werden, dass durch die vorgegebene Bauweise auf den privaten Grundstücken ausreichend Spielmöglichkeiten bestehen. Im angrenzenden Wohngebiet, Bebauungsplan "Im Syke", befindet sich ein vorhandener Spielplatz am Hengstkamp. Gleichzeitig wird im dritten Planabschnitt ein Spielplatz in zentraler Lage neu geplant.

---

## 2.8 Immissionsschutz

---

Zur Gewährung des Immissionsschutzes gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen, die durch Stäube, die Verwendung von Beregnungsaggregaten etc. entstehen können, werden Abstände der überbaubaren Flächen zur angrenzenden Feldflur eingehalten. Diese Emissionen aus der Landwirtschaft können auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit auftreten, sie führen erfahrungsgemäß nicht zu einer Einschränkung der Funktion Wohnen, zumal es sich um ein Baugebiet im ländlich geprägtem Raum handelt.

Auch aus der Bewirtschaftung der angrenzenden, in diesem Verfahren überplanten Hofstelle können Emissionen herrühren. Die direkte Nachbarschaft zu einem solchen Betrieb setzt die Akzeptanz der dort entstehenden Stäube und Gerüche sowie des Lärms voraus.

Dieser Problematik wird durch die Festsetzung der entsprechenden Bereiche als Dorfgebiete bereits Rechnung getragen, dennoch wird an dieser Stelle noch einmal gesondert darauf hingewiesen.

---

## 2.9 Bodenschutz

---

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine bekannte Altlast. Das Gelände ist auch nicht im Altlastenkataster des Landkreises Gifhorn als Verdachtsfläche eingetragen.

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Die Bodenschutzbehörden weisen grundsätzlich darauf hin, dass die Funktionen des Bodens entsprechend den Vorschriften des BBodSchG nachhaltig zu sichern sind. Demnach ist der Bau zukünftig so zu gestalten, dass Bodenverunreinigungen verhindert werden.

---

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Archäologie

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## **2.5 Kampfmittel/Altlasten**

---

Vorangestellt zu diesem Kapitel wird ein Auszug aus der Niedersächsischen Bauordnung, die Grundlegend bei jeder Inanspruchnahme eines Grundstückes zu beachten ist:

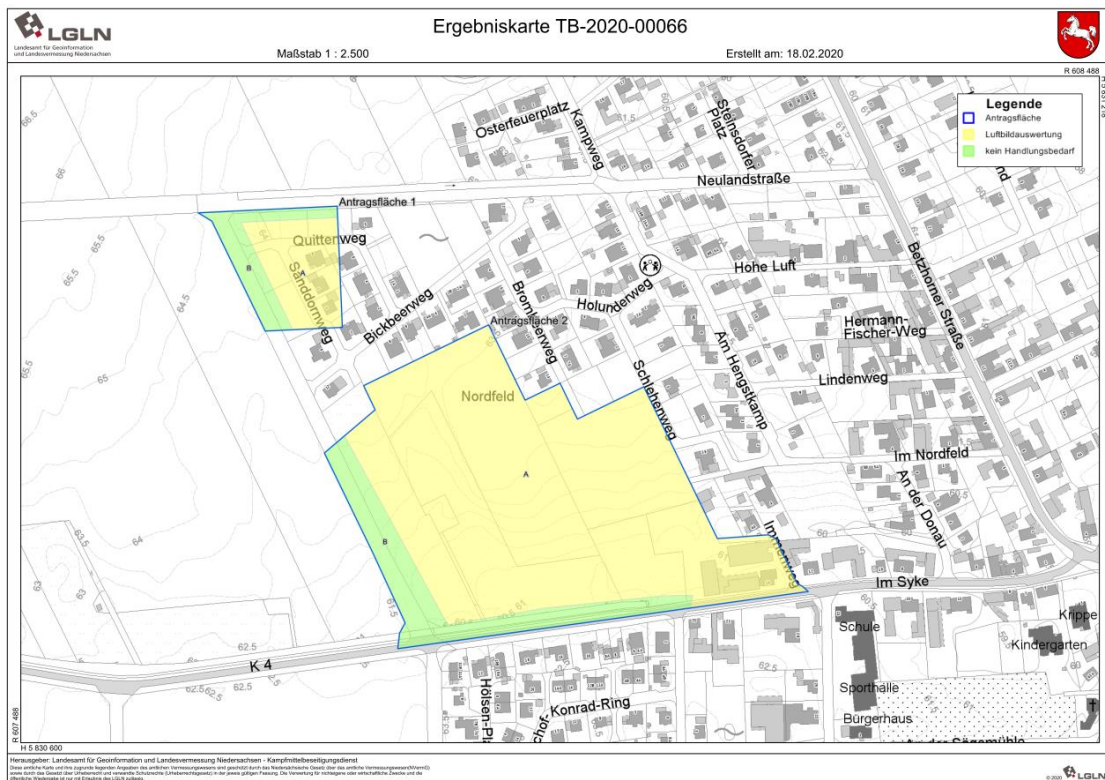
Gemäß § 13 NBauO (Niedersächsische Bauordnung) muss das Baugrundstück für eine bauliche Anlage entsprechend geeignet sein. Zum Nachweis auf Bebaubarkeit gehört auch der Nachweis auf Kampfmittelfreiheit.

Das Problem liegt darin, dass im WA nur mit der Bauanzeige agiert wird, insofern greifen hier die Prüfmechanismen der Baugenehmigung nicht (dort gehört das Thema Kampfmittel mit in den Prüfkatalog und muss entsprechend abgearbeitet werden). Eine Möglichkeit zur Festsetzung im Bebauungsplan gibt es nicht. Daher wird die Gemeinde als Verkäufer der Flächen eine Luftbildauswertung und ggf. sich daraus ergebende Schritte einleiten, damit eine Kampfmittelfreiheit im Vorfeld von Bodeneingriffen vorliegt.

- Kampfmittel

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – RD Hameln-Hannover im Rahmen des Planverfahrens als Träger öffentlicher Belange beteiligt und hat mit der Stellungnahme vom 18.02.2020 eine Übersichtskarte zur Auswertung auf Luftkampfmittel mitgesendet:

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn



Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):

- Fläche A (Gelb)

**Empfehlung: Luftbildauswertung**

**Luftbilder:** Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

**Luftbildauswertung:** Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

**Sondierung:** Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

**Räumung:** Die Fläche wurde nicht geräumt.

**Belastung:** Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Für diese Flächen hat die Gemeinde eine Luftbildauswertung beantragt. Sobald diese vorliegt, kann diese in der Gemeinde eingesehen werden. Da die Gemeinde die Flächen verkauft, wird diese auch ggf. erforderliche weitere Schritte einleiten.

**Fläche B (Grün)**

**Empfehlung: Kein Handlungsbedarf**

**Luftbilder:** Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

**Luftbildauswertung:** Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

**Sondierung:** Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

**Räumung:** Die Fläche wurde nicht geräumt.

**Belastung:** Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Für diese Flächen ist eine weiterführende Untersuchung auf Luftkampfmittel nicht erforderlich.

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

*Hinweise:*

*Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.*

*LGLN Regionaldirektion Hameln - Hannover  
Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Dorfstraße 19  
30519 Hannover  
E-Mail: kbd-postfach@lgl.niedersachsen.de  
Internet www.lgl.niedersachsen.de*

*In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.*

Als weiterer Aspekt muss berücksichtigt werden, dass durch die Luftbilddauswertung nur Hinweise auf Luftkampfmittel gegeben werden, alle anderen Bodenkampfmittel (Panzerfäuste, Granaten, Altmunition etc.) bleiben davon unbenommen, so wäre eine Festsetzung im Bebauungsplan in Bezug auf Kampfmittel daher auch unvollständig oder gar irreführend.

Mit Schreiben vom 15.06.2020 teilt der Kampfmitteldienst Hameln-Hannover mit, dass sich der Kampfmittelverdacht nicht bestätigt hat.

## 2.10 Flächenbilanz

In der vorliegenden Flächenbilanz werden nur die Flächen betrachtet, die durch den vorliegenden Bebauungsplan neue Bauflächen bzw. Bauflächen in neuem Zuschnitt schaffen und im Plangebiet 2 liegen

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil
• Wohngebiet, WA	3,26 ha	43 %
• Wohngebiet 1, WA 1	0,29 ha	4 %
• Dorfgebiet (MD)	0,77 ha	11 %
• Dorfgebiet, eingeschränkt (MDe)	1,24 ha	16 %
• Öffentliche Grünfläche, Spielplatz	0,10 ha	1 %
• Öffentliche Grünfläche, RBB	0,40 ha	5 %
• Öffentliche Straßen	1,41 ha	18 %
• Wasserflächen, Graben	0,11 ha	2 %
<b>Geltungsbereich 2</b>	<b>7,58 ha</b>	<b>100 %</b>



---

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Durch die vorliegende Planung wird eine zurzeit ackerbaulich und als Grünland genutzte Fläche überplant. Es werden dabei Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können. Daher erfolgt der Ausgleich extern im Kompensationspool Großes Moor in der Gemeinde Wahrenholz. Für die betroffenen Offenlandarten wird auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die der Gemeinde gehört der Ausgleich für die Offenlandarten kompensiert. Die Fläche liegt im Südosten von Weißenberge. Hier sollen auf einer rd. 1,15 ha großen Fläche zwei Lerchenfenster angelegt werden. Für die Fledermäuse werden Fledermauskästen im Plangebiet oder auf unmittelbar angrenzenden Flächen aufgehängt und es sollen im Plangebiet sowohl für die Straßen als auch für die Gebäude emissionsarme Leuchten verwendet werden. Dieses wird die Gemeinde, bis auf die Gebäudebeleuchtung im Rahmen einer Eigenverpflichtung rechtlich sichern. Die Gebäudebeleuchtung wird mit den Kaufinteressenten der einzelnen Grundstücke im Kaufvertrag geregelt werden.

### **3.0 Umweltbericht**

---

#### **3.1 Einleitung**

---

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Wahrenholz und wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt.

Bei der Betrachtung der Eingriffsregelung wird nur das Plangebiet 2 zugrunde gelegt, da im Plangebiet 1 die Lage der unterirdischen Ölförderung korrigiert wird, ohne dass es zu einer Änderung der Flächenverhältnisse kommt. Die Eingriffe in den Naturhaushalt für diese Flächen wurden im Urplan Im Syke II bilanziert, hier erfolgte auch der Ausgleich für die Flächen.

Die Fläche des Plangebietes 2 beträgt rd. 7,58 ha. Das Dorfgebiet mit rd. 0,77 ha wird nicht in die Betrachtung einbezogen, da es sich hier nur um eine Erfassung über die Art der Nutzung handelt, um im Plan den Privilligierungstatbestand der landwirtschaftlichen Hofstelle zu berücksichtigen. Hier erfolgen alle Baumaßnahmen weiterhin nach § 34 BauGB.

Damit verbleiben für die Eingriffsbilanz als relevante Flächen rd. 6,25 ha. Davon sind rd. 0,10 ha als Spielplatz und rd. 0,40 ha für die Regenrückhaltung auf öffentlicher Grünfläche festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet (WA und WA<sub>1</sub>, rd. 3,55 ha) ist eine Grundflächenzahl von 0,3 und im eingeschränkten Dorfgebiet (rd. 1,24 ha) von 0,4 festgesetzt, so dass mit der Überschreitung rd. 2,32 ha versiegelt werden. Davon werden auf rd. 2,47 ha Hausgärten und Hofflächen entstehen. Für die Straßenverkehrsfläche werden rd. 1,41 ha, wovon 0,31 ha bereits durch die Berliner Straße -westlicher Wirtschaftsweg- versiegelt sind, in Anspruch genommen. Im südlichen Geltungsbereich werden zwischen dem Plangebiet und der Straße "Im Syke" (K 4) 0,11 ha für Wasserflächen (Graben) in Anspruch genommen.

Der gesamte südliche Teil des Geltungsbereichs (Dorfgebiet (MD)) ist dem Innenbereich gem. 34 BauGB zuzuordnen. Durch den Bebauungsplan wird im Dorfgebiet (MD) lediglich die Art der Nutzung festgelegt und keine Baumaßnahme vorbereitet -Einfacher Bebauungsplan-. Es findet also kein Eingriff in diesem Bereich statt, weshalb das Dorfgebiet (MD) nicht weiter im Umweltbericht oder der Eingriffsbilanzierung (Kap. 4.0) einbezogen wird. Allerdings war das MD im rechtskräftigen B-Plan "Im Syke II" mit ÖBV größer. Hier gingen die Flächen weiter nach Norden. Mittlerweile haben sich die Betriebsstrukturen verändert, so dass das reine MD zukünftig nur noch eine Tiefe von rd.

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

50 m von der Straße Im Syke hat. Die anderen Flächen werden als Bauland festgesetzt und werden folglich auch in der Eingriffsbilanz mit abgehandelt.

Innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches besteht bereits ein versiegelter Wirtschaftsweg "Berliner Straße", dieser wird ebenfalls nicht weiter im Umweltbericht und in der Eingriffsbilanzierung (Kap. 4.0) berücksichtigt, da hier keine Eingriffe vorbereitet werden.

### 3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wahrenholz hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Im Syke III" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen, um entsprechend der tatsächlichen Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen.

Bei der Eingriffsregelung wird die nur mit der Art der Nutzung erfasste Hofstelle (weiterhin Beurteilung nach § 34 BauGB), der Plangeltungsbereich 1, in dem nur eine Korrektur der Lage der Erdölferrleitung stattgefunden hat und das im Bestand erfasste Stück der Berliner Straße nicht in der Eingriffsbilanz miterfasst.

Dafür werden folgende Flächen neu überplant:

Rd. 4,01 ha Ackerfläche, rd. 1,41 ha Grünland, 12 Einzelbäume und 0,11 ha Graben.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Syke" liegen folgende Flächen zugrunde:

- Allgemeines Wohngebiet (WA mit einer GRZ von 0,3) rd. 0,14 ha
  - davon bisher als WA mit einer GRZ von 0,3
    - inkl. 50% Überschreitung rd. 0,065 ha
    - Hausgärten rd. 0,075 ha
- Dorfgebiet (MD ohne GRZ) rd. 0,54 ha
  - daher als MD mit einer GRZ von 0,6
    - inkl. max. Überschreitung bis 0,8 rd. 0,43 ha
    - Hausgärten / Hofanlagen rd. 0,11 ha

In der vorliegenden Flächenbilanz zum Umweltbericht werden nur die Flächen betrachtet, die durch den vorliegenden Bebauungsplan neue Bauflächen bzw. Bauflächen in neuem Zuschnitt schaffen und im Plangebiet 2 liegen. Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet, von dem rd. 6,21 ha für Eingriffe in den Naturhaushalt sorgen und hat flächenbezogene Festsetzungen, die wie folgt für den planerisch zu ermittelnden Eingriff zugrunde gelegt werden:

- Allgemeine Wohngebiete (WA / WA 1) rd. 3,26 ha
- Dorfgebiete, eingeschränkt rd. 1,24 ha
- Verkehrsflächen rd. 1,10 ha
- Öffentliche Grünflächen rd. 0,50 ha
- Wasserflächen rd. 0,41 ha

### **3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>2)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>3) 4)</sup>
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>5)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms <sup>6)</sup>, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf des rechtskräftigen Bebauungsplans mit seinen Änderungen und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt. Informationen sind u.a. aus den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS<sup>®</sup>-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, dass Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durchgeführt werden.

## **3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **Bestand**

Die Flächen werden zurzeit als Acker landwirtschaftlich genutzt. Auf einer kleinen Teilfläche befinden sich eine ehemalige Gerätescheune und südlich davon 12 alte Obstbäume, die bereits abgängig sind.

#### **Entwicklung bei Nichtdurchführung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die alte Feldscheune weiterhin ungenutzt auf dem Acker stehen. Die Obstbäume würden aus Altersgründen entfernt werden. Die gesamte Fläche wäre weiterhin als landwirtschaftliche Fläche nutzbar.

### **3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich beider Plangebiete im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer

<sup>2)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>3)</sup> Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>4)</sup> DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

<sup>5)</sup> Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>6)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

---

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Grundbedeutung. Geschützte Gebiete, die gem. § 30 BNatSchG als Biotop geschützt sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Kartenwerk (Map-Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz sowie die Karten "Für den Naturschutz wertvolle Bereiche" geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz.

#### **a) Schutzgut Mensch**

##### Bestand:

Das regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig trifft für das Plangebiet die Festlegung für die Fläche im Osten als "Siedlungsbereich". Im Westen ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials) dargestellt. Naturraumbezogene Festlegungen werden für das Plangebiet nicht getroffen.

Bei dem Schutzgut Mensch ist von dem vorhandenen Zustand ausgegangen worden, d. h. es handelt sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche, die nicht der Erholung dient.

##### Planung:

Durch die Festsetzungen im Plan wird ein Wohnbaugebiet entstehen. Die bestehende Wohn- und Erholungssituation wird durch die Planung nicht weiter beeinträchtigt.

##### Prognose:

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### **b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

##### Bestand:

Bis auf die 12 Obstbäume finden sich nur landwirtschaftlich genutzte Acker- und intensiv genutzte Grünlandflächen (rd. 4,01 ha / 1,41 ha) und durch den Urplan "Im Syke" rd. 0,68 ha gesicherte Bauflächen im Planbereich. Im Umfeld befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen oder bereits bebaute Flächen. Im Norden handelt es sich um ein junges Baugebiet, in dem die Anlage der Hausgärten noch Großteils erfolgen muss. Erst in einiger Entfernung zum Baugebiet befinden sich im Osten und Süden Wohngebäude und die alte Hofstelle im älteren Bestand mit entsprechenden Hausgärten. Hier sind siedlungsgewohnte Arten zu erwarten.

Seltene, gefährdete oder stark gefährdete Tiere und Pflanzen kommen auf den ackerbaulich genutzten Flächen im Plangebiet nicht vor. Hierzu wurde für einen wertvollen Teilbereich im Bebauungsplan eine Biotoptypenkartierung, Potenzialabschätzung mit artenschutzrechtlichem Beitrag durch einen Fachgutachter erstellt<sup>7)</sup>.

---

<sup>7)</sup> Biotoptypenkartierung, Potenzialabschätzung mit artenschutzrechtlichem Beitrag, Diplom-Ökologe Robert Pudwill, Sassenburg, Februar 2020

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn



## Bebauungsplan "Im Syke III" Wahrenholz

Planbereich: Stand 2/2020

### Biotoptypen

- HOA/GET Alter Streuobstbestand/Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden
- OYH Hütte - Scheune
- HBE-B Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe Hänge-Birke
- HBE-E Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe Stiel-Eiche
- HBE-P Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe Hybrid-Pappel
- × Baum gefällt

Bearbeitung: Stand 2/2020  
 Diplom-Ökologe Robert Pudwill  
 Nachtigallenallee 506  
 38524 Sassenburg  
 Tel. 0170-6773978  
 E-Mail: Robert.Pudwill@gmx.de

*Von besonderer bis allgemeiner Bedeutung (Wertstufe IV) ist der "Alte Streuobstbestand" (HOA) der auch in Niedersachsen stark gefährdet ist. Unter dem "Alten Streuobstbestand" befindet sich ein "Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden" der Wertstufe III (von allgemeiner Bedeutung). Die einheimischen Einzelbäume (HBE) gelten ebenfalls als gefährdet. Die 2 Bastard-Schwarz-Pappeln (HBE\_P) sind nicht einheimisch und nicht gefährdet. Gesetzlich geschützte Biotope bzw. FFH-Lebensraumtypen und Rote-Liste Arten wurden nicht gefunden.*

### Planung:

Durch die Planung entstehen mit Gebäuden und Straßen rd. 3,33 ha versiegelte Fläche, rd. 2,31 ha Hausgärten und Hofgrün, sowie rd. 0,10 ha öffentliche Grünfläche mit

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

der Zweckbestimmung Spielplatz und rd. 0,40 ha öffentliche Grünfläche für ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken. Hier sollen auch die entfallenden alten Obstbäume durch die Neupflanzung alter Obstsorten ersetzt werden. Die rd. 0,11 ha Wasserfläche für den Graben werden von der Planung nicht angetastet.

Für den Bereich mit den alten Obstbäumen im Plangebiet erfolgt eine Begehung durch einen Fachplaner. Die vorzeitige Fällung der alten Obstbäume erfolgte unter der Begutachtung des Fachplaners.

#### Prognose:

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden später folgende Flächen entstehen:

- Die Erhöhung der Siedlungsfläche mit rd. 4,50 ha mit einer zusätzlichen Versiegelung von max. 2,32 ha und rd. 1,10 ha Straßenflächen
- Rd. 2,47 ha Hausgärten auf den privaten Grundstücken, rd. 0,50 ha Grünflächen für den Kinderspielplatz und das Regenwasserrückhaltebecken und rd. 0,11 ha Gräben.

Es werden teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen vorgenommen, die durch Schaffung von Ersatzlebensraum kompensiert werden.

#### *Ergebnisse der Potenzialabschätzung*

##### *-Säugetiere:*

##### *-Fledermäuse:*

*Ein Auftreten der 17 potenziell vorkommenden Arten ist mit unterschiedlichen Wahrscheinlichkeiten verbunden. Als Wochenstuben nutzen Großer Abendsegler, Kleinabendsegler sowie Bechstein- und Wasserfledermaus fast ausschließlich Baumhöhlen und -spalten, während Breitflügel-, Zwerg- und Mückenfledermaus sowie Graues Langohr, Mausohr und Teichfledermaus nur an und in Gebäuden ihre Quartiere haben. Die restlichen Arten wohnen sowohl an Gebäuden als auch in Baumhöhlen und -spalten. Danach sind Vorkommen von 3 Arten (Zwergfledermaus, Braunes Langohr und Breitflügelfledermaus) mit einer hohen und 3 Arten (Großer Abendsegler, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus) mit einer mittleren Wahrscheinlichkeit zu erwarten. Die Vorkommenswahrscheinlichkeit der anderen Fledermausarten wird als relativ gering gehalten. Quartiere sind in den alten Obstbäumen und an der Scheune zu erwarten.*

*Aufgrund der vorhandenen Gehölze muss das Untersuchungsgebiet als Nahrungsgebiet für mindestens 3 Fledermausarten angesehen werden. Dabei sind insbesondere die Gehölze (Bäume und Sträucher) als wichtige Quellen für Nahrungstiere zu sehen. Durch ihre Beseitigung wird das Nahrungsangebot für die Fledermäuse verringert. Deshalb sollten um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu garantieren wo möglich Gehölze erhalten bzw. nach der Baumaßnahme neu gepflanzt werden.*

Für die entfallenden alten Obstbäume im Plangebiet sollen Ersatzpflanzungen in Form von alten Obstsorten in gleicher Anzahl auf den Flächen des Regenrückhaltebeckens vorgenommen werden. Dieses ist über eine textliche Festsetzung gesichert. Als konfliktvermeidende Maßnahmen werden im Plangebiet oder im direkten Umfeld 14 Fledermauskästen aufgehängt. Gleichzeitig wird im Plangebiet und an den Gebäuden eine Benutzung emissionsarmer Beleuchtung vorgenommen. Diese Maßnahmen wird die Gemeinde im Rahmen der Eigenverpflichtung sichern und umsetzen bzw. in die Kaufverträge für die Grundstücke aufnehmen.

---

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

#### - Brutvögel

*Insgesamt werden 16 Vogelarten mit unterschiedlicher Vorkommenswahrscheinlichkeit erwartet. Die meisten Arten gehören zu den Brutgilden der Baum-, Busch- und Bodenbrüter. Sie würden ihren Brutplatz auf den Bäumen oder in der Scheune haben. Der Star ist in Niedersachsen gefährdet. Die Goldammer, Grauschnäpper, Trauerschnäpper und der Gartenrotschwanz nehmen im Bestand ab und befinden sich auf der Vorwarnliste. Mit dem möglichen Vorkommen von gefährdeten und Arten der Vorwarnliste mittlerer bzw. hoher Wahrscheinlichkeit hat der Planungsraum insgesamt für den Naturschutz aus avifaunistischer Sicht nach BRINKMANN (1998) eine hohe Bedeutung. Da die Gehölze außerhalb der Brutzeit beseitigt werden, ist mit einer Tötung von Vögeln bzw. Störung des Brutgeschehens nicht zu rechnen. Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu garantieren sollten wo möglich Gehölze erhalten bzw. nach der Baumaßnahme neugepflanzt werden.*

Aufgrund der Feldflur als Bestandsbiotop können als weitere Arten nur Offenlandarten betroffen sein. Hierzu wurden für den Planbereich und den Wirkraum eine Abschätzung der Betroffenheit vorgenommen. Nach Prüfung der umgebenden Strukturen im Plangebiet und auf den angrenzenden Feldfluren wird für die Feldlerche, die vertikale Strukturen im Abstand von 50 m meidet und daher nur auf den an das Plangebiet angrenzenden Feldfluren betroffen sein könnte, eine externe Ausgleichsfläche geschaffen. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wird im Rahmen der Eigenverpflichtung gesichert. Gleichzeitig wird vereinbart, dass bei der Bewirtschaftung zwei ausreichend dimensionierte Lerchenfenster angelegt werden. Da die Feldlerche zu der am strengsten geschützten Art der Offenlandvögel gehört und damit prioritär ist, wird damit auch für alle anderen Arten des Offenlandes auf der externen Fläche der Ausgleich miterfasst. Die Fläche liegt im Osten von Weißenberge und wird als externe Ausgleichsfläche als Anlage an die Begründung ergänzt. Zusätzlich werden im Plangebiet für die verlorengegangenen Obstbäume Ersatzpflanzungen alter Obstarten am Rand des Regenwasserrückhaltebeckens vorgenommen. Hier können auch weitere Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

#### - Amphibien

*In Niedersachsen kommen 19 Amphibienarten vor. Im LK Gifhorn ist mit 14 Arten zu rechnen (PODLOUCKY, R., FISCHER, C. 2013, THEUNERT, R. 2008). Im Untersuchungsgebiet befindet sich kein potentiell Laichgewässer. Das Untersuchungsgebiet könnte für häufige Amphibienarten (Erdkröte, Grasfrosch) als Landlebensraum (Winterquartier, Nahrungsgebiet) dienen. Arten der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten.*

Für Amphibien finden sich im gesamten Plangebiet im Bestand keine Laichgewässer und kein sonstiger Lebensraum. Der im Süden des Plangebiets gelegene Straßenseitengraben ist kein Stillgewässer und daher als Lebensraum auch auszuschließen. Eher kann es durch die Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens zu der Schaffung eines potentiellen Lebensraums kommen.

#### - Reptilien

*Aufgrund der Lebensraumausstattung sind FFH-IV Reptilienarten im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.*

Für Reptilienvorkommen bietet der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum.

#### - Käfer

*Wegen des Fehlens von geeignetem Totholz sind keine Vorkommen von Totholz besiedelnden Käferarten des Anhangs IV FFH-RL zu erwarten. Aufgrund der Angaben zu*

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

*den bekannten Verbreitungsgebieten in Niedersachsen kann ein Vorkommen weiterer Käferarten des Anhangs IV FFH-RL im Untersuchungsraum mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden (THEUNERT 2008b).*

Dieses lässt sich auf das ganze Plangebiet übertragen.

- Libellen

*Da geeignete Lebensräume fehlen, ist mit Libellenarten des Anhangs IV FFH-RL im Untersuchungsraum nicht zu rechnen (NLWKN, 2008b).*

Weichtiere

*Wegen fehlender Lebensräume ist ein Vorkommen ausgeschlossen.*

Weichtiere und Libellen sind wegen fehlender Lebensräume im Plangebiet Vorkommen ausgeschlossen.

### **c) Schutzgut Fläche**

#### Bestand:

Die Fläche des Bebauungsplans wird zurzeit als Acker und Grünland genutzt, bzw. die Flächen der des Urplans sind planungsrechtlich als Bauland auf rd. 0,68 ha vorbereitet. Für die Neuplanung werden 5,60 ha neu in Anspruch genommen.

#### Planung:

Die 5,60 ha werden der Landwirtschaft langfristig entzogen und als Wohngebiet mit Straßen- und Wegeflächen sowie als Hausgärten und durch einen Kinderspielplatz genutzt. Es werden rd. 3,42 ha durch die neue Planung versiegelt.

#### Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen im Syke III erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Flächen weitestgehend beseitigt. Hier werden rd. 3,42 ha langfristig dem Naturhaushalt entzogen. Allerdings entstehen gleichzeitig rd. 2,47 Hausgärten und Hofgrün. Mit der Planung, der Bereitstellung von Wohnbauland, kommt die Gemeinde ihrer raumordnerischen Aufgabe mit teilzentraler Grundfunktion nach. Daher wird die Bereitstellung von Wohnbauland höher gewichtet.

### **d) Schutzgut Boden**

#### Bestand:

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als überprägt zu werten. Durch den Urplan "Im Syke" sind rd. 0,68 ha bereits bauleitplanerisch erfasste Flächen im Planbereich.

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1: 50.000 durch Pseudogley-Braunerde bestimmt. Als Bodenart dominieren nährstoffarme bis mittlere Sande, die eine geringe bis mittlere Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine geringe Nährstoffnachlieferung und ein geringes bis mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen.

Der natürliche Boden ist nutzungsbedingt durch landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt. Die natürlichen Funktionen sind stark überprägt worden. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut wenig beeinträchtigt gewertet.



---

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

#### Planung:

Infolge der Festsetzungen werden auf rd. 3,42 ha neue Versiegelungen planerisch vorbereitet.

Auf den privaten Grundstücken werden rd. 2,32 ha als überbaubare Fläche festgesetzt, auf rd. 2,47 ha werden Hausgärten entstehen. Für die Straße werden rd. 1,10 ha in Anspruch genommen. Für die versiegelten Flächen ist von einer Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. Für die unversiegelten Flächen ist ein wenig beeinträchtigter Boden anzusetzen. Zusätzlich werden rd. 0,10 ha für die Anlage eines Kinderspielplatzes und rd. 0,40 ha für ein naturnahgestaltetes Regenrückhaltebecken entstehen. Hier und in den Hausgärten und Hofgrünanlagen werden keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden erwartet.

#### Prognose:

Der natürliche Boden wird nutzungsbedingt mit der Errichtung baulicher Anlagen in Teilbereichen durch mineralische Substrate ersetzt werden. Die natürlichen Funktionen und Werte werden dort durch die Versiegelungen und Nutzungen stark überprägt. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften neu auf den Bauflächen auf rd. 2,32 ha und den Straßenverkehrsflächen auf rd. 1,10 ha stark überformt.

Für den Bereich der als Grünflächen und privaten Hausgärten genutzten Flächen sind die natürlichen Bodeneigenschaften auf rd. 2,97 ha als wenig beeinträchtigt zu bewerten.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der baulichen Anlagen als stark beeinträchtigt und im Bereich der nicht überbauten Freianlagen als wenig beeinträchtigt gewertet.

### **e) Schutzgut Wasser**

#### Bestand:

Für die Grundwassersituation wird unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation, den Beeinträchtigungen und der Bodenart (wenig bindiger Oberboden), eine gute Sickerfähigkeit und damit gute Grundwasserneubildungskapazitäten erwartet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III a.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituationen und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als wenig beeinträchtigt bewertet.

#### Oberflächengewässer:

Es befindet sich im Süden des Plangebietes ein Graben (Gewässer III. Ordnung) mit rd. 0,11 ha, der als Vorflut entlang des Straßenkörpers der Straße Im Syke verläuft.

#### Planung:

In Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Versiegelung auf einer Fläche von rd. 3,42 ha planerisch vorbereitet. Gleichzeitig wird ein Regenrückhaltebecken angelegt, welches den Wasserabfluss drosselt, so dass dieser in dem Vorfluter dem HQ<sub>1</sub>-Wert der unversiegelten Bestandsfläche entspricht. Der Graben wird durch die Planung nicht verändert.

---

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

#### Prognose:

Durch die Planung werden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser für die Grundwassersituation und eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch Versiegelung auf rd. 3,42 ha durch Überbauung neu vorbereitet. Für die Oberflächengewässer entstehen keine Auswirkungen durch die Planung.

#### **f) Schutzgut Klima/ Luft**

##### Bestand:

Besondere klimatische Funktionen gehen von dem Bestand nicht aus. Es gilt für das Plangebiet das Klima an der bebauten Ortsrandlage. Das Schutzgut Klima und Luft ist von allgemeiner Bedeutung und aufgrund der derzeitigen Nutzungen als mäßig beeinträchtigt zu bewerten.

##### Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden neue Versiegelungen ermöglicht, d. h. der Anteil an wärmespeichernden Oberflächen wird erhöht. Das Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich nicht erheblich verändern.

##### Prognose für die Umwelt:

Aufgrund der Art des Vorhabens ist für die Ortslage ein klimaökologischer Belastungsraum nicht zu erwarten. Kleinklimatisch wird für die neu versiegelte Fläche für das Schutzgut Luft/ Klima keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten sein, zumal der Bebauungsplan unnötige Flächenversiegelungen per textlicher Festsetzung ausschließt.

#### **g) Schutzgut Landschaft**

##### Bestand:

Das Landschaftsbild ist aufgrund der ausgeräumten Feldflur von allgemeiner Bedeutung, ebenso die Bauflächen.

##### Planung:

Durch die Planung entsteht ein neues Baugebiet am Ortsrand. Durch die festgesetzte Geschossigkeit, die maximale Firsthöhe und die Regelung der Gestaltung der Dachformen und -farben sowie der Fassaden und der Einfriedungen durch die örtliche Bauvorschrift wird auf die Einbindung in das Ortsbild geachtet.

##### Prognose:

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich bewertet.

#### **h) Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Es sind weder Bau- oder Kulturdenkmale noch Landschaftsteile oder Formationen mit historischem Wert in der näheren Umgebung vorhanden.

#### **i) Wechselwirkungen**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

---

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Wechselbeziehungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind, bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern:

Boden – Wasser: In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes. (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Tiere und Pflanzen – Landschaft: Die Qualität des Landschaftsbildes steht oftmals im Wechselspiel mit der Naturnähe des Raums. Bereiche mit naturnahen Strukturen beeinflussen die Bewertung des Landschaftsbildes positiv (Gehölzbiotope – Landschaftsbild).

Mensch – Landschaft: Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/Naherholung einerseits, zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Ortsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

### **3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen**

---

#### **a) Schutzgut Mensch**

Als Prüfergebnis bleibt festzuhalten, dass sich hinsichtlich möglicher negativer Einflüsse durch Lärm und Stäube auf die Bevölkerung keine Beeinträchtigungen ermittelt werden. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

#### **b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der allgemeinen Schutzgüter von Natur und Landschaft sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abgehandelt worden und durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen im Bebauungsplan (Flächenzuordnung zum Flächenpool der Gemeinde) berücksichtigt. Beeinträchtigungen werden damit minimiert bzw. ausgeglichen.

Weitergehende artenschutzrechtliche Belange können im Bereich der alten Obstbäume auftreten. Hier wurde parallel zum Bebauungsplan ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten erarbeitet. Als konfliktvermeidende Maßnahmen werden für die Fledermäuse Ersatzquartiere, z.B. Fledermauskästen im Plangebiet oder auf direkt daran angrenzenden Flächen aufgehängt sowie die Nutzung von emissionsarmen Beleuchtungen im Plangebiet an Straßen und Gebäude vorgenommen. Für die Vögel und Fledermäuse werden die entfallenden Obstbäume im Plangebiet neu gepflanzt. Gleichzeitig wird für die Vögel der Offenlandarten eine Ausgleichsfläche im Südosten von Weißenberge mit zwei Lerchenfenstern hergerichtet. Da die Feldlerche als am strengsten geschützte Art die prioritäre Art der Offenlandbrüter darstellt, erfolgt damit der Ausgleich für alle Offenlandbrüter. Erhebliche Beeinträchtigungen werden somit minimiert bzw. vermieden. Gleichzeitig werden unnötige Versiegelungen der Grundstücke per textlicher Festsetzung ausgeschlossen, so dass hier Hausgärten entstehen können. Dieses dient der Artenvielfalt im Baugebiet.

#### **c) Schutzgut Fläche**

Möglichkeiten für eine Rücknahme von Bauflächen bestehen in der Gemeinde nicht. Die erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut bleiben bestehen.

#### **d) Schutzgut Boden**

Die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelungen des Bodens sind im Zuge der weiteren Planungsebene, die konkrete Grundlagen liefert, gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit. Entsprechend sollte eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung integriert werden.

#### **e) Schutzgut Wasser**

Das anfallende Oberflächenwasser soll vollständig im Planbereich gesammelt und zeitlich verzögert in die Vorflut eingeleitet. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

#### **f) Schutzgut Klima/ Luft**

Die Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung lassen sich durch dauerhaft begrünte Flächen (Gärten, Dachflächen) und die Pflanzung von Gehölzen in den Gärten minimieren. Versiegelungen sollten auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Für den Betrieb der Wohnhäuser ist vorrangig auf erneuerbare Energien zu setzen. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass alle bauordnungsrechtlich nicht benötigten Flächen auf den Grundstücken zu begrünen sind. Dieses wird sich kleinklimatisch positiv auswirken.

Eine Minimierung bzw. der Ausgleich von Beeinträchtigungen in das Schutzgut geht mit den allgemeinen naturschutzfachlichen Maßnahmen im Flächenpool der Gemeinde einher. Hier erfolgt eine Wiedervernässung des Moores, so dass CO<sub>2</sub> aus der Luft wieder langfristig gebunden werden kann.

#### **g) Schutzgut Landschaft**

Die eingeschossige Bauweise und die entstehenden geneigten Dächer mit einheitlich festgesetzter maximaler First- und Traufhöhe sorgen für eine einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet. Die örtliche Bauvorschrift regelt die Dachform und -farbe der neu entstehenden Wohnhäuser, so dass eine Einbindung und Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild für den neu entstehenden Ortsrand von Wahrenholz erfolgt.

#### **h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen wurden nicht festgestellt.

### **3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

Die grundsätzliche Standortwahl der Planung wird auf Ebene des Flächennutzungsplans untersucht und abgewogen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Ausweisung neuer Wohnbauflächen handelt, die planungsrechtlich im Rahmen der Flächennutzungsplanung vorbereitet wurde und in den Ortslagen Wahrenholz und Betzhorn keine anderweitigen Bauplätze kurzfristig zur Verfügung stehen, bestehen keine Planungsalternativen.

Alternative Planungen bestehen lediglich in Form einer veränderten Erschließungsführung, wobei mit der Nutzung der ehemaligen Feldzufahrt über den Graben bereits eine bodensparende und Gewässer schonende Erschließungsvariante gewählt wurde.

Bei Verzicht auf die Planung müsste die Gemeinde bei Weiterverfolgung ihrer Aufgaben zur Deckung der Wohnbaulandnachfrage auf andere Flächen ausweichen. Da innerhalb des bebauten oder sonst vorbeeinträchtigten Siedlungsbereichs von Wahrenholz keine ausreichenden freien Flächen zur Verfügung stehen, hieße dies, dass die Gemeinde auf andere Ackerflächen in der Gemeinde ausweichen müsste.

### **3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**

---

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein allgemeines Wohngebiet. Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet nicht erfolgt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Gewerbegebiete oder andere Flächen von denen Störungen auf das Baugebiet im Sinne des § 50 BImSchG ausgehen können. Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

## **3.3 Zusatzangaben**

---

### **3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten**

---

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTENSERVER (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), erfolgte eine Vor-Ort-Begehung. Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich auch in Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern.

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Eingriffsbilanzierung wurde unter Anwendung des Niedersächsischen Städtetagmodells ermittelt. Im Ergebnis wurden Festsetzungen im Bebauungsplan zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

### 3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt [§ 4 (3) BauGB], bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Gemeindeentwicklungsplanung einfließen lassen.

Die Fledermauskästen sowie die Lerchenfenster sind einmal pro Jahr zu sichten und zu säubern, die Ackerflächen sind umzubrechen. Die Lerchenfenster und die Nutzung der Fledermauskästen sind über einen Zeitraum von 10 Jahren zu dokumentieren.

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bezieht sich auf die betroffenen Schutzgüter wie folgt:

Schutzgut	Umweltauswirkung	Indikator	Information der Behörden
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauung</li> <li>Altlasten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beschwerden</li> <li>Anzeige von Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ortsbegehung</li> <li>Überwachung durch Umweltbehörden</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augenschein,</li> <li>Messergebnisse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ortsbegehung</li> <li>Regelmäßige Überwachung durch Wasserbehörden in Umsetzung der WRRL</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abweichung von Sichtbildanalysen, Simulationen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine</li> </ul>

### 3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wahrenholz stellt den vorliegenden Bebauungsplan auf, um ein Wohngebiet zu entwickeln.

Es ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Überbauung mit einer GRZ von 0,3 und einem eingeschränkten Dorfgebiet mit einer Überbauung mit einer GRZ von 0,4 für die Hauptgebäude festgesetzt worden. Gleichzeitig wird auf den überbaubaren Flächen eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von insgesamt 50 % zugelassen.

So wird durch die Neuplanung pro Grundstück eine Neuversiegelung von max. 45 % im allgemeinen Wohngebiet bzw. 0,6 % im eingeschränkten Dorfgebiet ermöglicht. Die

---

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Straßenverkehrsfläche versiegelt rd. 1,10 ha. Somit wird in dem Plangebiet eine Neuversiegelung von rd. 3,42 ha ermöglicht. Der Ausgleich für die ermöglichte Versiegelung wird Größtenteils extern geregelt. Gleichzeitig wird zur kontrollierten Oberflächenentwässerung ein Regenrückhaltebecken auf rd. 0,40 ha Grünfläche errichtet. Die entfallenden Obstbäume werden im Plangebiet neu gepflanzt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Flächen- und Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und eines eingeschränkten Dorfgebietes Einflüsse durch Versiegelung, Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Fläche, Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften vorbereitet werden.

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft/ Klima werden nicht vorbereitet. Zusätzlich werden Regelungen zur Gestaltung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen getroffen, so dass die Einbindung des Plangebietes zur freien Landschaft erfolgt. Insofern entstehen keine Eingriffe in das Landschaftsbild.

Beeinträchtigungen des Menschen und von Kultur- und Sachgütern konnten nicht ermittelt werden. Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen wurden nicht festgestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Planung gewahrt.

---

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

### **3.3.4 Quellenangaben**

---

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Wesendorf: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)



Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

#### 4.0 Eingriffsbilanzierung

Der gesamte südliche Teil des südlichen Geltungsbereichs (Dorfgebiet (MD)) ist dem Innenbereich gem. 34 BauGB zuzuordnen. Durch den Bebauungsplan wird im Dorfgebiet (MD) lediglich die Art der Nutzung festgelegt und keine Baumaßnahme vorbereitet -Einfacher Bebauungsplan-. Es findet also kein Eingriff in diesem Bereich statt, weshalb das Dorfgebiet (MD) nicht weiter in die Eingriffsbilanzierung einbezogen wird. Allerdings werden die Flächen de MD berücksichtigt, die nun für das eingeschränkte Dorfgebiet (MDe) herangezogen werden. Das MD hat sich gegenüber dem MD im rechtskräftigen B-Plan verkleinert.

Innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches besteht bereits ein versiegelter Feldweg "Berliner Straße", dieser wird ebenfalls nicht weiter in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt, da hier keine Eingriffe vorbereitet werden.

Auch der Planbereich 1, der die Flächen mit der Korrektur der Lage der Erdölferrnleitung des Rechtskräftigen Bebauungsplans im Syke II ändert, wird nicht betrachtet, da sich an den festgesetzten Straßen und Bauflächen keine Veränderungen ergeben und keine neuen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet werden.

Tabelle: Rechnerische Bilanz

Fläche in ha	Festsetzung/ Bio-toptyp	Bio-toptyp/ Code	Fläche in ha	Wertfaktor	Flächenwert	Fläche in ha	Festsetzung/ Bio-toptyp	Bio-toptyp/ Code	Fläche in ha	Wertfaktor	Flächenwert
Baugebiet											
Ist-Zustand						Planung					
0,14	Baufläche (WA) - GRZ 0,3, Überschreitung bis 0,45	X	0,06	0	0	3,30	Baufläche (WA) - GRZ 0,3, Überschreitung bis 0,45	X	1,49	0	0
	Private Ziergärten	PHZ	0,08	1	0,08		Private Ziergärten	PHZ	1,81	1	1,81
0,54	Baufläche (MD) - GRZ 0,6, Überschreitung bis 0,8	X	0,43	0	0	1,24	Baufläche (MDe) GRZ 0,4, Überschreitung bis 0,6	X	0,74	0	0
	Private Ziergärten	PHZ/TF	0,11	1	0,11		Private Ziergärten/Hoffläche	PHZ/TF	0,50	1	0,50
3,67	Acker	AS	3,67	1	3,67	0,40	Private Grünfläche RRB mit 12 Einzelbäumen	HOJ	0,39	1	0,39
1,41	Grünland Artenarmes Extensivgrünland 12 Einzelbäume	GW GET HOA	1,24 0,16 0,01	2 3 4	2,48 0,48 0,04	0,10	Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz	PSZ	0,10	1	0,10
0,38	Straßenverkehrsfläche	X	0,38	0	0	1,10	Straßenverkehrsfläche	X	1,10	0	0
0,11	Graben	PGZ	0,11	2	0,22	0,11	Graben	PGZ	0,11	2	0,22
6,25					7,08	6,25					3,06
Flächenwert Ist-Zustand										7,08	
Flächenwert Planung										3,06	
Kompensationsdefizit										<b>- 4,02</b>	

Es entsteht ein Defizit von 40.200 Werteinheiten (WE). Da im Plangebiet ein Ausgleich nicht erzielt werden kann, wird auf die Flächen des Kompensationspools Großes Moor in der Gemeinde Wahrenholz (ursprüngliche Anfangsaufwertung 153.715 Wertpunkte)

---

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

zurückgegriffen. Es werden 40.200 Wertpunkte für den vorliegenden Bebauungsplan "Im Syke III" in Anspruch genommen.

Bisher waren 133.435 anrechenbare Wertpunkte im Flächenpool. Nach Abzug der 40.200 Wertpunkte für den B-Plan Im Syke III verbleiben 93.235 anrechenbare Wertpunkte im Flächenpool.

Gleichzeitig erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche im Südosten der Ortslage Weißenberge (Flurstück 79/2 der Flur 3, Gemarkung Weißenberge), die sich im Eigentum der Gemeinde Wahrenholz befindet und die zurzeit landwirtschaftlich genutzt wird, auf ca. 1,15 ha des Flurstücks die Anlage von zwei Feldlerchenfenstern für ein Brutpaar. Dieses dient zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den potentiellen Verlust des Lebensraums in den westlich an das Plangebiet angrenzenden Ackerfluren für ein Feldlerchenbrutpaar, aufgrund des Meidungsverhaltens der Tiere. Die Flächen sind verpachtet und werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Eine Sicherung der Flächen erfolgt durch eine Eigenverpflichtung der Gemeinde und eine vertragliche Regelung mit dem die Flächen bewirtschaftendem Landwirt.

Als konfliktvermeidende Maßnahmen für die Fledermäuse werden 14 Ersatzquartiere z.B. Fledermauskästen im Plangebiet oder in der unmittelbaren Umgebung aufgehängt. Des Weiteren sind im gesamten Plangebiet emissionsarme Leuchten als Straßenbeleuchtung und an Gebäuden zu verwenden. Für die Vogelarten der Gebüsch- und Baumbrüter werden Gehölz- bzw. Baumpflanzungen im Plangebiet vorgenommen.

## **5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift**

---

Da die Bebauung den neuen Ortsrand von Wahrenholz bildet, soll eine in den Grundzügen einheitliche Bebauung erfolgen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und auf die Einfriedungen.

Zu § 2: In den überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bereichen der Ortslage Wahrenholz sind bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer, Sattel- und Krüppelwalmdächer typisch, in die sich auch die Form eines Walmdaches einpasst. Auch moderne Dachformen wie ein beidseitig geneigtes Pultdach oder ein sogenanntes Toskanahaus soll durch die Festsetzungen ermöglicht werden. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird, bzw. uneinheitlich und unruhig wirkt.

Zu § 3: Neben den Dachformen hat auch die Farbgestaltung der Dächer Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer) auszuschließen insbesondere im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung.

---

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Zu § 4: Die Regelungen bezüglich der Farb- und Materialgestaltung der Fassaden und Stützmauern dienen der Einbindung in das Ortsbild. Da Festsetzungen zur Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes nicht getroffen werden, ist es wichtig, dass sich auch die Fassaden, die dadurch stärker in Erscheinung treten, harmonisch in die bestehende Bebauung einfügen.
- Zu § 5: Neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelgebäude prägen das Gebäudeumfeld und der Straßenraum das Erscheinungsbild eines Ortes. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die Vorbereiche der Gebäude im Plangebiet so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.
- Zu § 6: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

## 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** schreibt mit Stellungnahme vom 03.03.2020 Folgendes:

In den Unterlagen wird ausgeführt, dass die Böden durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich eine starke Überprägung der Bodeneigenschaften aufweisen. Dieser Argumentation kann fachlich nicht gefolgt werden, da keine Datengrundlagen für diese Annahme vorliegen. Bei der Bewirtschaftung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche entsprechend dem § 17 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) – d.h. nach "guter fachlicher Praxis" – stellt diese Form der Nutzung aus bodenschutzfachlicher Sicht keine Beeinträchtigung der Schutzwürdigkeit der Böden dar. Wir empfehlen daher, keine Minderbewertung der Böden vorzunehmen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Die Einbeziehung einer bodenkundlichen Baubegleitung wird ausdrücklich befürwortet.

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden.

Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Der Geobericht 28 "Bodenschutz beim Bauen" des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28).

---

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die **Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG**, Hannover schreibt am 27.01.2020:

Der Stellungnahme wurde ein Dokument "Schutzmaßnahmen an Erdkabeln und erdverlegten Leitungen" zur Weiterleitung an die verantwortlichen Personen beigefügt. Dieses Dokument ist spätestens 2 Wochen vor Beginn der Arbeiten unterschrieben und persönlich – im Rahmen einer vor Ort Begehung - an Herrn Meyn (in cc.) zurückzugeben.

Weitere Hinweise bisher unter den entsprechenden Kapiteln eingearbeitet.

## **7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **- Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 03.04.2019 bis zum 12.04.2019 durchgeführt.

### **- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 25.03.2019 zur Stellungnahme bis zum 24.06.2019 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (siehe hierzu Kap. 7.3).

### **- Öffentliche Auslegungen**

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 28.01.2020 bis zum 28.02.2020 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.01.2020 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

## **8.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **8.1 Planungsziel**

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel, das Wohngebiet "Im Syke" und "Im Syke II", zugl. 1. Änderung "Im Syke" mit ÖBV, im Westen der bebauten Ortslage abzuschließen und damit der hohen Nachfrage neuer Bauwilliger nachzukommen. Der Bebauungsplan ist aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (Stand 38. Änderung) entwickelt. Dargestellt ist eine Wohnbaufläche im Westen und im Südosten eine gemischte Baufläche, da in dieser Fläche eine landwirtschaftliche Hofstelle miterfasst ist.

---

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird in dem Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Osten des Plangebietes, angrenzend an den landwirtschaftlichen Hof (MD), wird ein eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) entwickelt.

Gleichzeitig wird der Ortseingang von Wahrenholz an der Kreisstraße K4 nach Weißenberg neu formuliert. Hier soll parallel zur Planung die Ortstafel verlegt werden. Damit schließt das neue Baugebiet dann innerorts an die K4 an. Der landwirtschaftliche Weg, die Berliner Straße, wird nicht zur Erschließung des Baugebietes herangezogen. Hier wird eine geeignete Beschilderung erfolgen, die eine Nutzung durch den Individualverkehr ausschließt. Sollten diese Maßnahmen nicht greifen, behält sich die Gemeinde weitergehende Maßnahmen vor. (Plangeltungsbereich 2)

Da sich im Zuge der Umsetzung des Baugebietes im Syke II herausgestellt hat, dass die Lage der Gasfernleitung von der im Plan dargestellten Lage abweicht, wurde eine Anpassung der Grundstücksaufteilung vorgenommen. Die freizuhaltenden Abstände (Leitungsschutzstreifen) zur tatsächlichen Leitungslage wurden berücksichtigt. Im Zuge der Planungen sollen nun die tatsächliche Lage der Leitung und die darauf angepassten Baugrenzen als 1. Änderung des rechtskräftigen B-Plans Im Syke II mit angepasst werden. (Plangeltungsbereich 1)

## **8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und es fanden örtliche Bestandsaufnahmen statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser erheblich beeinträchtigt werden und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie naturschutzfachliche Belange, landwirtschaftliche Belange und des Immissionsschutzes sowie Belange der Belastung des Bodens durch Kampfmittel, den Bodenschutz, die Behandlung des Oberflächenwassers, die das Baugebiet querende Erdölfernleitung und der Ver- und Entsorgung.

Die Anregungen sind durch Festsetzungen, Hinweise und Berücksichtigungen in die Planung eingeflossen.

Weitere Stellungnahmen wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

In der Gegenüberstellung der Planungsabsicht mit alternativen Planungsmöglichkeiten ist die Gemeinde zu dem Schluss gekommen, dass es zu dem Standort keine Alternative gibt, da es sich um den dritten Abschnitt einer langfristig großflächigen Wohnbauentwicklung handelt. Zumal es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit gleichzeitiger Anbindung an die gemeindliche Infrastruktur handelt. Ein Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe erfolgt auf zwei externen Flächen in der Gemeinde.

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

## **9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

### **- Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts**

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (BauGB) geregelt (§ 24 BauGB).

### **- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts**

Die Sicherung durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### **- Herstellen öffentlicher Straßen und Wege**

Die dargestellte Straßenverkehrsfläche wird von der Gemeinde ausgebaut. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt privatrechtlich.

### **- Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

- Umlegung <sup>7)</sup>
- Grenzregelung <sup>7)</sup>
- Enteignung <sup>8)</sup>

## **10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

---

Um das nördliche Plangebiet an das Straßennetz anzuschließen, werden die Erschließungsstraßen nordöstlich an das Baugebiet "Im Syke" und westlich an den Feldweg und die K 4 angebunden. Die Erschließungsstraße des südlichen Plangebietes wird nördlich an die Straße des Baugebietes "Im Syke" und "Im Syke II" sowie westlich an die Stichstraße, die an die Straße "Am Hengstkamp" anschließt, angebunden.

Die Erschließung der Plangebiete an die Ver- und Entsorgungsleitung erfolgt über die auszubauenden Planstraßen.

## **10.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen**

---

Grunderwerb für Verkehrsflächen wird von der Gemeinde vorgenommen  
Die Anschlussmöglichkeiten für die Entwässerung sind bereits vorhanden.

## **11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die vorhandenen Netze herzustellen. Die Entwässerung wird im Straßenraum zu dem vorhandenen Kanalnetz der Ortslage eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage eingeleitet.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind zurzeit keine besonderen sozialen Härten erkennbar. Sofern diese späterhin auftreten, wird die Gemeinde im erforderlichen Rahmen soziale Maßnahmen einleiten.

---

<sup>8)</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

---

Gemeinde Wahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

## **12.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen**

---

Weitere anfallende Kosten werden über Ablösebeiträge erhoben und über den Gebührenhaushalt finanziert.

## **13.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.01.2020 bis 28.02.2020 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 29.04.2020 durch den Rat der Gemeinde Wahrenholz unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wahrenholz, den 10.07.2020

gez. H. Pieper  
(Bürgermeister)

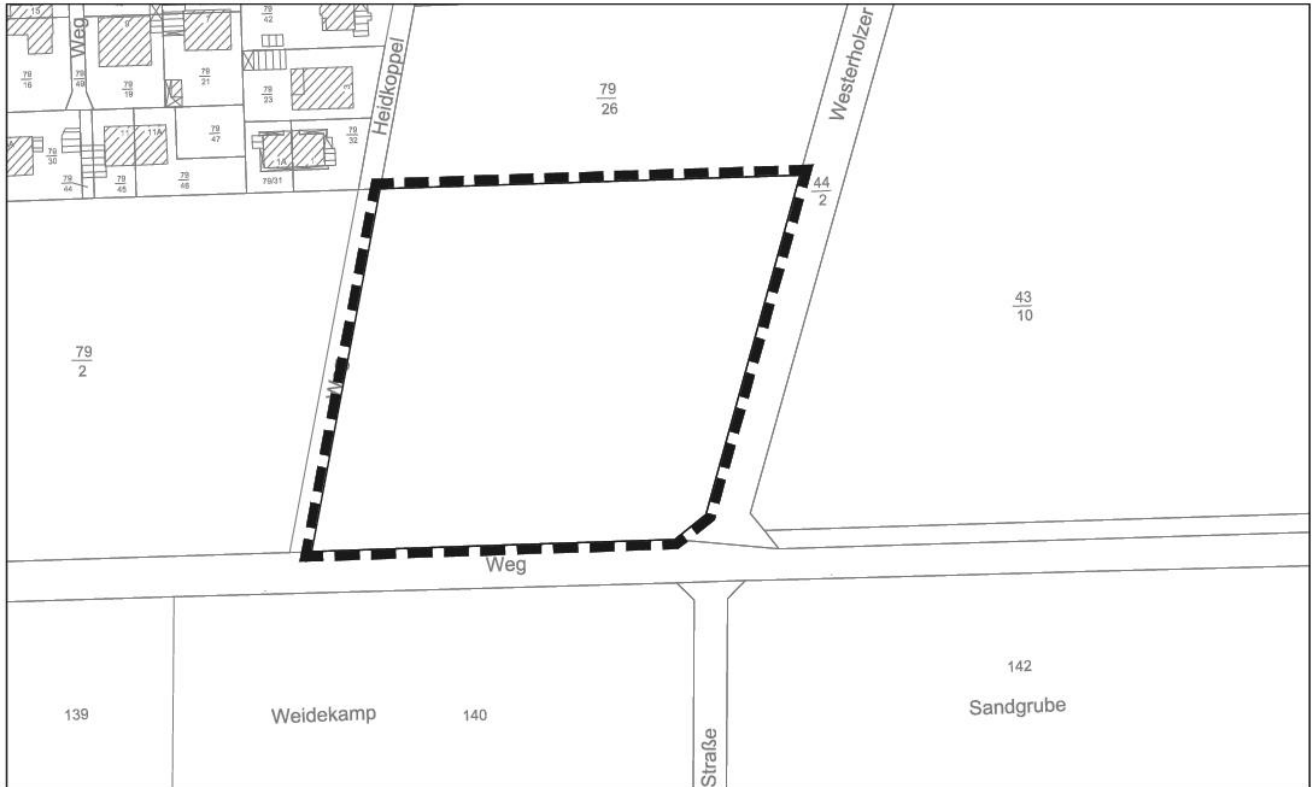
Siegel

### Anlage:

- Externe Ausgleichsfläche



**Anlage - Externe Ausgleichsfläche**



Auf dem Flurstück 79/2 der Flur 3, Gemarkung Weißenberge der Gemeinde Wahrenholz, im Südosten der Ortslage Weißenberge, erfolgt auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche von ca. 1,15 ha des Flurstücks die Anlage von zwei Feldlerchenfenstern für ein Brutpaar zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Für den Verlust des Habitats der Feldlerche ist als Kompensationsfläche ein Lerchenfenster mit einem Abstand von mind. 50 m zu den nächsten vertikalen Strukturen (wie Siedlungen, Gehölzen) anzulegen. Die Mindestgröße des Fensters beträgt mind. 20 m<sup>2</sup> (in Winterraps mindestens 40 m<sup>2</sup>) und wird durch das gezielte Unterlassen der Einsaat (bspw. durch Anheben der Saatmaschine) hergestellt. Die Flächen der Lerchenfenster sind jährlich vor der Brutzeit (Ende Februar/Anfang März) zu grubbern. Auf Düngung oder Pestizideinsatz ist zu verzichten.

Die Flächen werden als externe Ausgleichsfläche für die Offenlandbrüter dem Bebauungsplan "Im Syke III" mit örtlicher Bauvorschrift zugeordnet.

