

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt,
dass die Abschrift des Bebauungsplanes und
der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten
Urschrift übereinstimmt.

Wasbüttel, den

.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Wasbüttel

Bauerbruch
mit örtlicher Bauvorschrift
zugl. Ortskern 1. Änderung

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung	
Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 2, 3 und 5	
Maß der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
Offene Bauweise	
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Baugrenze, s. textliche Festsetzung Ziff. 5	

Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
Hebestation / Pumpwerk, s. textliche Festsetzung Ziff. 5	
Grünflächen	
Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung, s. textliche Festsetzung Ziff. 6	
Regenwasserrückhaltung	

Private Grünflächen, s. textliche Festsetzung Ziff. 5	
Zuordnung, s. textliche Festsetzung Ziff. 5	
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
Wasserflächen	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen um Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Bäume erhalten, s. textliche Festsetzung Ziff. 4	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans	
Ortskern mit ÖBV	

Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
 - Das Mindestmaß der Baugrundstücke wird auf 700 m² für Einzelhäuser und 400 m² für Doppelhaushälften festgesetzt.
 - Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO ist die Anlage von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist je Baugrundstück auf der Straßenzugewandten Gebäuseite je ein heimisches, standortgerechtes Laubgehölz der Artenliste zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Die zu erhaltenden Bäume sind zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Innerhalb der mit "R" gekennzeichneten Fläche sind die Errichtung baulicher Anlagen und die Bepflanzung mit baum- oder strauchartigen Gehölzen unzulässig. Eine Wieseneinseesaat und die Bepflanzung mit einjährigen Pflanzen sind zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung von Einfriedungen ohne Fundamente. Die Nutzung des Gewässerräumstreifens zur Gewässerunterhaltung der "Beekriede" ist zu dulden.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens nach den hydraulischen Erfordernissen in naturnaher Gestaltung zulässig. Die Errichtung erforderlicher Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes (z.B. Abwasserpumpwerk) ist zulässig.
- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Telekommunikationsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.

Artenliste 1

Bäume II. Ordnung wie:
 Hainbuche, Schlehe, Weißdorn, Rotdorn, Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Lockenweide, Sanddorn, Flieder, Traubenkirsche, heimische Obstbaumarten.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

- Räumlicher Geltungsbereich:
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bauerbruch".
- Sachlicher Geltungsbereich:
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die straßenseitigen Einfriedungen.

§ 2 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Wasbüttel, den 22. April 2013

gez. Lau
 (Bürgermeister)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.7.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 28.01.2013 bis 28.02.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wasbüttel, den 22. April 2013

Wasbüttel, den 22. April 2013

gez. Lau
 (Bürgermeister)

Siegel

Planunterlage

Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 11.04.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 97 NBauO) sowie die Begründungen beschlossen.

Wasbüttel, den 22. April 2013

© 2011 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
 Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Wasbüttel, den 22. April 2013

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Febr. 2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *)
 *) ~~Unzutreffendes bitte streichen~~

Bekanntmachung und Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 28.6.2013 im Amtsblatt Nr. 7 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 28.6.2013 in Kraft getreten.

Gifhorn, den 18.04.2013

Wasbüttel, den 02. Juli 2013

gez. Erdmann
 (Amtl. Vermessungsstelle)

Siegel

Öffent. best. Verm.-Ing.

gez. Lau
 (Bürgermeister)

Siegel

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
 Büro für Stadtplanung
 Dr.-Ing. W. Schwerdt
 Waisenhausdamm 7
 38100 Braunschweig.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Wasbüttel, den

Braunschweig, den 16.4.2013

gez. MK, gez. Schwerdt
 (Planverfasser)

(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.01.2013 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Wasbüttel, den

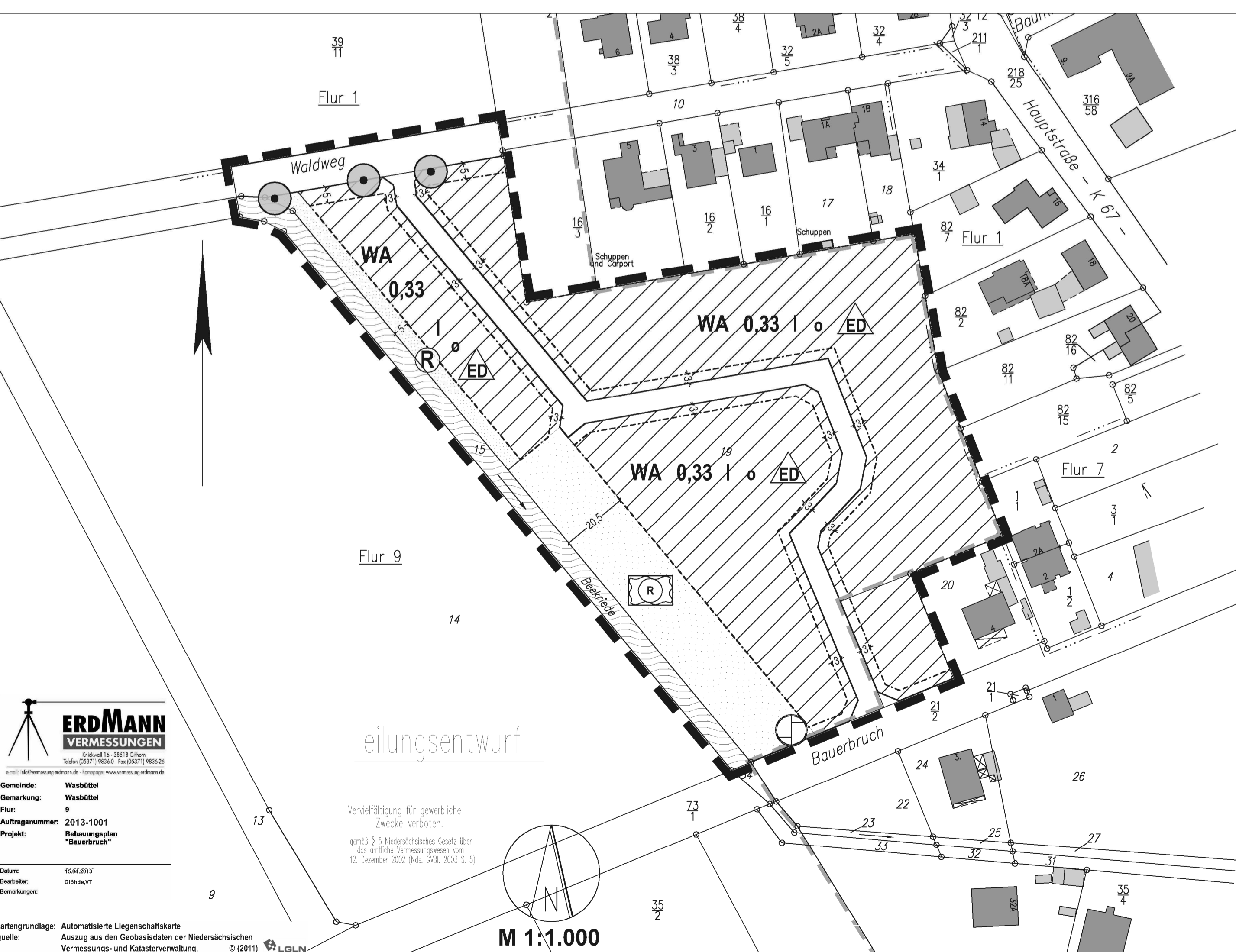
(Bürgermeister)

Gemeinde Wasbüttel

Bauerbruch mit örtlicher Bauvorschrift zugl. Ortskern 1. Änderung

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung



ERDMANN VERMESSUNGEN
 Friedrich 13 · 38118 Othfres
 Telefon (05371) 9234-0 · Fax (05371) 9330-20
 e-Mail: info@erdmann-vermessungen.de · Internet: www.erdmann-vermessungen.de

Gemeinde: Wasbüttel
 Gemarkung: Wasbüttel
 Flur: 9
 Auftragsnummer: 2013-1001
 Projekt: Bebauungsplan "Bauerbruch"

Datum: 15.04.2013
 Bearbeiter: GSH/VT
 Bemerkungen:

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © (2011) LGLN

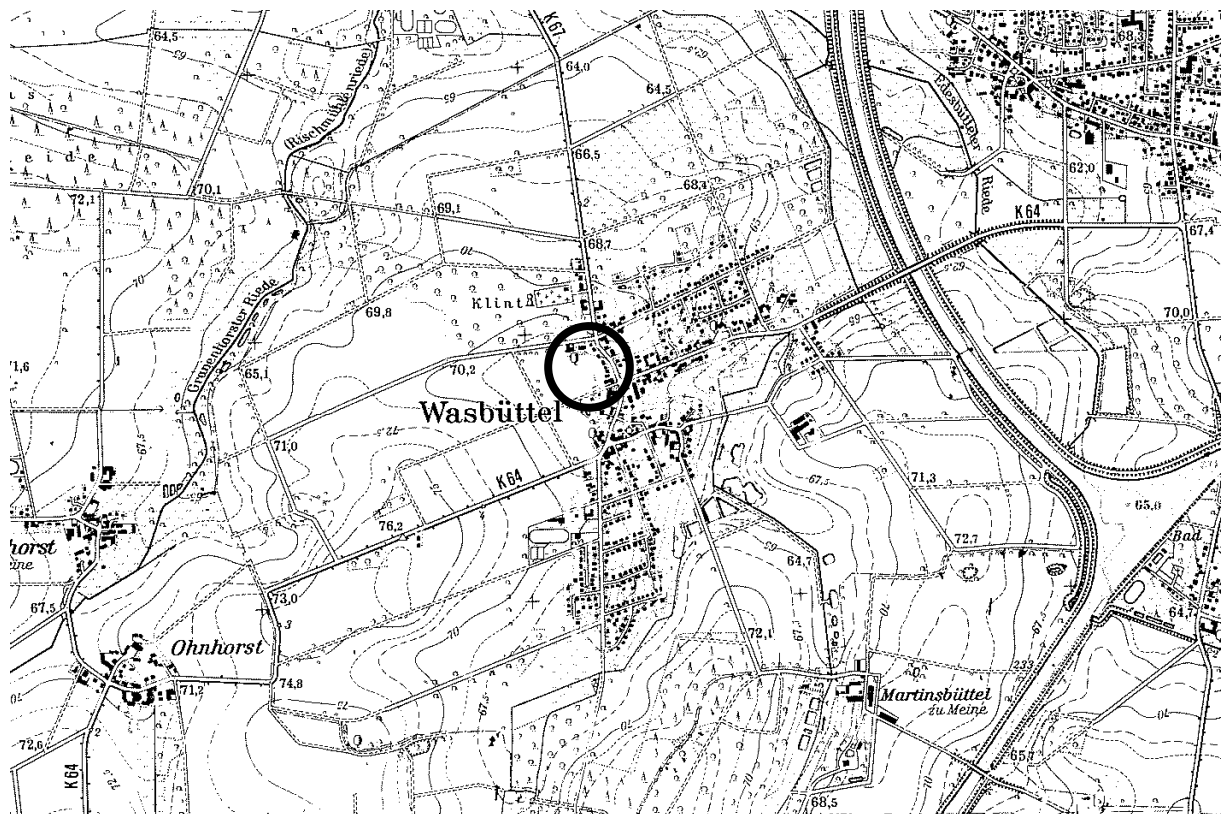
Teilungsentwurf

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!

gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GdB. 2003 S. 5)

M 1:1.000

Begründung zum Bebauungsplan "Bauerbruch" 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

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

Bearbeiter: Dipl. Ing. M. Klesen, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	5
2.1 Baugebiete	5
2.2 Verkehrsflächen	6
2.3 Grünflächen/ Regenwasserrückhaltebecken	7
2.4 Ver- und Entsorgung	7
2.5 Brandschutz	8
2.6 Spielflächen	8
2.7 Wasserflächen	8
2.8 Grünordnung und Landschaftspflege	8
3.0 Umweltbericht	12
3.1 Einleitung	12
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	12
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	12
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	13
3.2.1 Bestand	13
3.2.2 Entwicklungsprognose	15
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	16
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	17
3.3 Zusatzangaben	18
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	18
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	18
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19
4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	19
5.0 Flächenbilanz	20
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	20
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	23
8.0 Zusammenfassende Erklärung	24
8.1 Planungsziel	24
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	24
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	25
10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	26
11.0 Verfahrensvermerk	26

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Wasbüttel liegt im Südosten des Landkreises Gifhorn zwischen dem Oberzentrum Wolfsburg und Braunschweig und dem Mittelzentrum Gifhorn. Sie besteht nur aus dem Ortsteil Wasbüttel und hat zur Zeit rd. 1.900 Einwohner.

Die Gemeinde ist Teil der rd. 15.300 Einwohner zählenden Samtgemeinde Isenbüttel. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Ortsteil Isenbüttel der Gemeinde Isenbüttel Grundzentrum in der Samtgemeinde Isenbüttel mit den "Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten". Dem Ortsteil Calberlah in der Gemeinde Calberlah weist das RROP grundzentrale Teilfunktionen zu. Der Ortsteil Calberlah liegt zudem auf der Siedlungsachse Wolfsburg – Calberlah – Isenbüttel – Gifhorn.

Durch das Samtgemeindegebiet verläuft die Bahnstrecke Hannover – Berlin (Haupt-eisenbahnstrecke mit Regionalverkehr) mit einem Haltepunkt für den Regionalverkehr im Ortsteil Calberlah. Die straßenverkehrliche Einbindung der Gemeinde erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen.

Wasbüttel ist unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Der Ort ist sehr gut mit sozialen und schulischen Einrichtungen wie einem Kindergarten und einer Grundschule ausgestattet. Freizeiteinrichtungen wie Sport- und Tennisplätze konzentrieren sich am Westrand des Ortes.

Zur Planung werden im Umfang von rd. 2,20 ha Flächen herangezogen, die nach den zeichnerischen Festlegungen des RROP im Vorbehaltsgebiet für den Trinkwasserschutz, dem Wasserschutzgebiet Wedelheine liegen. Darüber hinaus enthält das RROP keine weiteren zeichnerischen Festlegungen für den Planbereich.

Im Norden grenzen Vorbehaltsgebiete für Wald an, die für besondere Schutzfunktionen vorgesehen sind. Diese Bereiche sind zugleich als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft festgelegt.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für ca. 20 Bauplätze trägt die Gemeinde dem Bedarf der Eigenentwicklung Rechnung, der mit 3,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner pro Jahr anzunehmen ist. Für seine rd. 1.900 Bürger beträgt der Bedarf für 5 Jahre also 33 Wohneinheiten.

Die Gemeinde erachtet ihre Planung als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Isenbüttel als Träger der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Wasbüttel besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes, die zeitgleich entwickelt wird, soll der Bebauungsplanbereich nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Der Plangeltungsbereich grenzt westlich an den Bebauungsplan "Ortskern" mit ÖBV an, der am 29.09.2006 rechtskräftig wurde. Der Bereich des "Waldweg" und ein Baugrundstück am "Bauerbruch" werden in den Plangeltungsbereich einbezogen. Insofern handelt es sich zugleich um die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern".

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Dies geschieht, um die vorhandenen großen Bäume am "Waldweg" planungsrechtlich absichern zu können. Ein Baugrundstück am "Bauerbruch" wird einbezogen, um für die künftigen Anwohnern dort die gleichen Voraussetzungen zu schaffen wie sie im übrigen Bereich des neuen Bebauungsplanes gelten sollen – insbesondere im Hinblick auf die geplante Mindestgrundstücksgröße von nur 700 m² gegenüber bisher vorgesehenen 800 m² und den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes.

Innerhalb des Bebauungsplans setzt die Gemeinde allgemeine Wohngebiete gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, so dass der Plan dann den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entspricht, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

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

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das der Eigenentwicklung der Ortschaft Wasbüttel dient, die nach regionalplanerischen Zielen in der Samtgemeinde Isenbüttel unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten ist.

Zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs für die nächsten Jahre wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das Raum für rd. 20 Wohngrundstücke bieten soll. In Bezug auf die Einwohnerzahl des Ortes von rd. 1.900 ist die Größe des Baugebietes für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf angemessen.

So setzt der Zweckverband Großraum Braunschweig als Träger der Regionalplanung für die Eigenentwicklung einen Bedarf von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner an.

Bezogen auf den derzeitigen Personenstand von rd. 1.900 Einwohnern besteht also für die kommenden 5 Jahre ein Bedarf für ca. 33 Bauplätze. Insofern ist das beabsichtigte Wohngebiet mit rd. 20 neuen Wohngrundstücken unter Beachtung der regionalen Ziele bedarfsgerecht und folgerichtig.

Auf insgesamt rd. 2,20 ha setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) auf rd. 1,48 ha, Straßenverkehrsflächen auf rd. 0,29 ha sowie öffentliche Grünflächen für Regenwasserrückhaltemaßnahmen auf rd. 0,24 ha fest und erfasst die Beekriede als sonstiges Fließgewässer mit 0,14 ha. Mit Blick auf die gewählten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,33 in den allgemeine Wohngebieten und den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50 % der Grundflächenzahl sind hier Versiegelungen auf rd. 0,74 ha möglich. Zuzüglich der Straßenverkehrsflächen liegt die maximal versiegelbare Fläche damit bei rd. 1,03 ha.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Bepflanzungen festgesetzt. Für eine Kompensation der nicht ausgleichbaren naturschutzfachlichen Eingriffe im Plangebiet werden dem Bebauungsplan externe Ausgleichsflächen zugeordnet.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Sinne der Intention der Gemeinde, Entwicklungsflächen für das Wohnen planungsrechtlich vorzubereiten, werden die für die wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Flächen als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt dabei einerseits die notwendige Wohnfunktion, andererseits die in Teilen noch dörfliche Prägung des Ortes sowie die Lage des Gebiets an der Beekriede und am Rande landwirtschaftlicher Flächen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne der vorrangig nachgefragten Wohnform - dem Einfamilienhaus - und zur Begrenzung der Bodenversiegelung auf 0,33 begrenzt. Unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnformen und mit Blick auf nachbarschützende Belange, wie gegenseitige Verschattungen, wird die Höhe der baulichen Entwicklung über die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossigkeit von I bestimmt. Die Festsetzung entspricht zudem der in der Nachbarschaft vorgefundenen Situation.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die lediglich zu den Straßen den Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) beachten. Den Bauherrn soll damit eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen gewährt werden. Belange des Landesbauordnungs- und Nachbarschaftsrechts sind in diesem Rahmen aber weiterhin zu beachten und vorrangig.

Entlang der "Beekriede", die das Baugebiet im Westen begrenzt, gilt die Schau- und Unterhaltungsverordnung für Gewässer III. Ordnung. Es ist dort ein Räumstreifen von 5 m Breite entlang des Gewässers zu beachten. Insofern wurde hier mit der Baugrenze ein Abstand von 5 m gewählt. Der Räumstreifen an sich ist als private Grünfläche festgesetzt worden.

So wird einerseits die Gewässerunterhaltung gesichert und andererseits eine möglichst effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

Da die Verkehrsflächenbreiten mit 6,5 m Breite festgelegt sind, würden Garagen oder auch überdachte Stellplätze, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, und andere Nebenanlagen, wie bspw. Gartenhäuser, die direkt an der Straße stehen, zu einer deutlich wahrnehmbaren räumlichen Verengung der Straßenräume führen. Aus diesem Grunde schließt der Bebauungsplan derartige Anlagen im Nahbereich der Straßen aus. Damit die Gestaltungsabsicht eines großzügigen, offenen Baugebiets trotz geringer Verkehrsflächenbreiten nicht durch hohe Einfriedungen unterlaufen wird, regelt die parallel erlassene örtliche Bauvorschrift die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen und begrenzt diese auf 1,00 m Höhe.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise, die Gebäude bis zu einer Länge von 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässt, wird im Sinne der nachgefragten und beabsichtigten lockeren Bebauungsstruktur des Gebiets auf Einzelhäuser und Doppelhäuser beschränkt. Da diese Festsetzung allerdings auch erlaubt, mehrere Wohnungen in einem Einzelhaus unterzubringen, solange das Gebäude eine Gesamtlänge von 50 m auf einem Grundstück unterschreitet, werden weitergehende Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur Anzahl der Wohnungen getroffen. Mit Bezug auf

die Festsetzungen in den angrenzenden Baugebieten werden dabei Mindestgrundstücksgrößen von 700 m² für Einzelhäuser und 400 m² für Doppelhaushälften festgesetzt. Um das Einzelhaus im Sinne eines Einfamilienhauses eindeutig zu definieren, werden je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zugelassen.

Da das Baugebiet den langfristigen Ortsrand an dieser Stelle bilden wird, werden Anpflanzungen heimischer Laubgehölze auf den privaten Grundstücken festgesetzt, die für eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets notwendig sind.

Die Abhandlung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (siehe Darstellung im Umweltbericht) hat ermittelt, dass der naturräumliche Eingriff im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden kann, da die Gemeinde zur Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen an das kostensparende Bauen auf Ausgleichsflächen im Baugebiet verzichtet hat. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege greift die Gemeinde daher auf externe Kompensationsmaßnahmen zurück, die sie näher bestimmt hat (s. S. 10).

Um die Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen, werden die Grundstückszuschnitte so gewählt, dass die Gebäude gut nach Süden orientiert werden können. Dies ist im städtebaulichen Entwurf dokumentiert. So wird die optimierte Ausrichtung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung sowie die passive Energienutzung ermöglicht und der Energieeinsparungsverordnung in besonderer Weise Rechnung getragen.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die äußere straßenverkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt von Osten her über die Straßen "Bauerbruch" und "Waldweg". Die beiden Straßen sind ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Fahrzeugverkehre aus dem neuen Baugebiet aufzunehmen. Sie werden in Nord-Süd-Richtung durch die neue Planstraße miteinander verbunden.

Für die innere Erschließung des Baugebiets ist eine Straße mit einer Verkehrsflächenbreite von 6,50 m vorgesehen, die es ermöglicht fast alle Baugrundstücke an die öffentliche Erschließung direkt anzubinden. Der Straßenausbau ist nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen (Rast 06) vorgesehen. Die Widmung der Straße erfolgt gem. § 6 (5) NStrG mit der Verkehrsübergabe.

- Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen, privaten Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Dabei ist davon auszugehen, dass die Anwohner ihre eigenen Fahrzeuge auf ihren privaten Grundstücken unterzubringen haben.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden keine zusätzlichen Stellplatzflächen vorgesehen. Da dieses Baugebiet eine relativ ruhige Lage mit reinem Anliegerstraßen erhält, kann der öffentliche, ruhende Straßenverkehr, auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgewickelt werden.

2.3 Grünflächen/ Regenwasserrückhaltebecken

- Grünflächen, öffentlich/ Regenwasserrückhaltebecken

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ist eine vollständige Versickerung des in den Baugebieten und der Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich, so dass nach überschlägigen Berechnungen des Wasserverbandes Gifhorn Regenwasserrückhaltemaßnahmen zur verzögerten Abgabe des Niederschlagswassers in den Vorfluter erforderlich werden. Auf Grund der Topographie ist hierfür eine Grünfläche im Südwesten des Planbereiches mit einer Größe von ca. 0,24 ha vorgesehen.

Um die Planung für die Regenwasserrückhaltemaßnahme fundiert vornehmen zu können, ist ein Baugrund- und Bodengutachten erstellt worden, dessen Ergebnisse bei der weiteren Planung berücksichtigt wurden. In Abstimmung mit dem Wasserverband Gifhorn ist davon auszugehen, dass innerhalb der Fläche ein Stauvolumen von 600 m³ in naturnaher Gestaltung als Regenwasserrückhaltebecken realisiert wird.

Für die Anbindung des Regenwasserrückhaltebeckens an die "Beekriede" wird eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen sein.

Darüber hinaus wird entlang der "Beekriede am Übergang zum geplanten allgemeinen Wohngebiet in einer Breite von 5 m eine private Grünfläche festgesetzt, um den Gewässerräumstreifen planungsrechtlich abzusichern. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen unzulässig und Zäune dürfen nur ohne Betonfundamente errichtet werden. Die Nutzung des Räumstreifens zu Zwecken der Gewässerunterhaltung ist zu dulden.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Sollte es Grundstücke geben, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. vorgesehen und möglich. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage westlich der Ortschaft Isenbüttel zugeleitet. Dabei wird bestimmt, dass alle Leitungen unterirdisch zu verlegen sind, um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten.

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem im Südwesten anzulegenden Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet werden.

Der gesamte Planbereich befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet "Wedelheine" in der Zone III. Die Schutzgebietsverordnung wird zu beachten sein.

2.5 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

2.6 Spielflächen

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, dass für Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden sein werden. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren stehen nordöstlich des Plangebiets am Eichenkamp und am Fasanenweg Spielplätze in fußläufiger Entfernung in ausreichender Größe bereit.

2.7 Wasserflächen

Im Westen des Planbereiches wird das Flurstück der "Beekriede" als Wasserfläche erfasst. Es handelt sich bei der "Beekriede" um ein Gewässer III. Ordnung. Gem. der gültigen Schau- und Unterhaltungsverordnung ist beidseitig ein Gewässerräumstreifen in einer Breite von 5 m zu beachten.

Um zu gewährleisten, dass die Anforderungen an den Räumstreifen gem. der jeweils gültigen Schau- und Unterhaltungsverordnung beachtet werden, wurde dieser als private Grünfläche festgesetzt, an deren Übergang zum allgemeinen Wohngebiet die Baugrenze festgeschrieben wird.

So erachtet die Gemeinde die Erfordernisse der Gewässerunterhaltung in angemessener Weise zu berücksichtigen und gleichzeitig eine möglichst effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

Für die geplante Einleitung des Regenwassers aus dem Regenwasserrückhaltebecken in die "Beekriede" wird eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

2.8 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zwischen dem bisherigen westlichen Ortsrand und der Beekriede zu schaffen, das der Eigenentwicklung der Ortschaft Wasbüttel, dient. Nach regionalplanerischen Zielen ist Wasbüttel in der Samtgemeinde Isenbüttel unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten.

Nach raumordnerischen Zielvorgaben kommt Wasbüttel unterhalb der grundzentralen Ebene lediglich die Aufgabe zur Deckung des Wohnraumbedarfes für die Eigenentwicklung zu. Diese ist mit 3,5 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner anzunehmen. Im Februar dieses Jahres verfügte Wasbüttel über 1.861 Einwohner. Daraus ergibt sich für 5 Jahre ein Bedarf für 33 Bauplätze.

Auf Grund des Beteiligungsverfahrens liegen der Gemeinde zurzeit Anfragen von rd. 190 Interessenten vor. Mit der vorliegenden Planung werden 20 Bauplätze geschaffen.

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Auf insgesamt rd. 2,20 ha bisheriger Ackerfläche setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) auf rd. 1,48 ha, Straßenverkehrsflächen auf rd. 0,29 ha sowie öffentliche Grünflächen für Regenwasserrückhaltemaßnahmen auf rd. 0,24 ha fest und erfasst die "Beekriede" als sonstiges Fließgewässer mit 0,14 ha.

Mit Blick auf die gewählten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,33 in den allgemeinen Wohngebieten und den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50 % der Grundflächenzahl sind hier Versiegelungen auf rd. 0,74 ha möglich. Der Versiegelungsgrad im allgemeinen Wohngebiet bleibt damit unter 50%. Der zulässige Versiegelungsgrad ist damit wie in der Nachbarschaft vorhanden festgesetzt worden.

Um eine gute Biotopvernetzung entlang der Beekriede bis hin zum nördlich gelegenen Wald zu sichern, hat die Gemeinde eine 20,5 m breite Grünfläche auf einer Länge von rd. 120 m und darüber hinaus in einer Breite von 5 m auf der Nordostseite der "Beekriede" festgesetzt.

Entlang der "Beekriede", die das Baugebiet im Westen begrenzt, gilt die Schau- und Unterhaltungsverordnung für Gewässer III. Ordnung. Es ist dort ein Räumstreifen von 5 m Breite entlang des Gewässers zu beachten. Der Räumstreifen an sich wird als private Grünfläche festgesetzt. So wird einerseits die Gewässerunterhaltung gesichert und andererseits eine möglichst effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht. Eine Räumung der "Beekriede" ist jedoch auch weiterhin zusätzlich von der Westseite her (landwirtschaftliche Fläche) ohne Probleme möglich.

Der Planbereich befindet sich im Einzugsbereich des Trinkwasserschutzgebietes Wedelheine Zone III. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Bepflanzungen festgesetzt. Für eine Kompensation der nicht ausgleichbaren naturschutzfachlichen Eingriffe im Plangebiet werden dem Bebauungsplan externe Ausgleichsflächen zugeordnet.

Der Flächenwert der Planung beträgt	1,55 WE
Der Flächenwert des Bestandes beträgt	2,26 WE
Bilanz / Defizit:	- 0,71 WE

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Bio-toptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Basenreicher Lehm-/Tonacker (AT)	1,96	1	1,96	Baugebiet - versiegelte Flächen (X)	0,74	0	0
Straße vorh. Versiegelte Fläche (x)	0,09	0	0	neuezeitliche Ziergärten (PHZ)	0,79	1	0,79
				Straße - versiegelte Flächen (X)	0,29	0	0
Sonstiges Fließgewässer (FGZ)	0,14	2	0,28	sonstiges naturfernes Stillgewässer RRB (SXZ)	0,24	2	0,48
				Sonstiges Fließgewässer (FGZ)	0,14	2	0,28
Summe:	2,20		2,26	Summe:	2,20		1,55
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			2,26	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			1,55

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand - 0,71

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Der Flächenwert des Bestandes beträgt rd. 2,26 WE bezogen auf ha; der Flächenwert der Planung beträgt 1,55 WE. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von rechnerisch **0,71 WE** bezogen auf ha vor.

Den Ausgleich dieses Defizits beabsichtigt die Gemeinde Wasbüttel durch eine externe Maßnahme zu kompensieren. Auf dem Flurstück 24 der Flur 6 in der Gemarkung Wasbüttel, das im Eigentum der Gemeinde steht soll künftig auf 7.000 m² der 32.235 m² großen Fläche extensiv Grünland entwickelt und dauerhaft gesichert werden. Zurzeit wird die Fläche insgesamt als Intensivgrünland (GI) genutzt und ist mit einem Wertfaktor 2 zu bewerten. Durch die Extensivierung kann sich artenreiches Grünland entwickeln, dem der Wertfaktor 3 zu zuordnen ist. Eine Mahd ist lediglich 1 - 2 mal im Jahr zulässig. Hierzu hat die Gemeinde einen Selbstverpflichtungsbeschluss gefasst. Diese Maßnahme wird als angemessen erachtet, die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zugelassen werden, zu kompensieren.

Hier, wie überhaupt, gilt das Artenschutzrecht unmittelbar. Es wird bei der Realisierung selbstverständlich beachtet.

Im Bezug auf das mögliche Vorkommen zum Beispiel von Feldlerchen bedeutet das, dass die Baufeldfreilegung außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen hat; also nicht in der Zeit vom 15.03. bis 15.07. eines jeden Jahres.

Hinweise auf andere geschützte oder streng geschützte Arten wurden bei der Bestandsaufnahme im Sommer 2012 nicht vorgefunden.

2.9 Waldbelange

Das Niedersächsische Forstamt Unterlüß weist in seiner Stellungnahme vom 11.12.2012 mit Blick auf den im Norden des Planbereichs angrenzenden Baumbestand darauf hin, dass unabhängig von der Planung einer zukünftigen Straße aus Gründen der vorsorgenden Gefahrenabwehr ein Abstand zum Wald einzuhalten ist, der eine Gefährdung der Grundstücke durch umstürzende Bäume sicher ausschließt.

Auf Grund der Lage des Waldes im Norden des Baugebietes ist zunächst einmal wegen der Hauptwindrichtung aus Westen kaum mit einer Gefährdung zu rechnen.

Es entspricht dem Grundsatz, dass die Gefahrenabwehr dem Gefahrenverursacher obliegt. Um durch die Planfestsetzungen jedoch einen seitens der Gemeinde als angemessen erachteten Mindestabstand zu dem Baumbestand zu sichern, wird im Norden mit der Baugrenze um 5 m vom "Waldweg" abgerückt. Der nächstgelegene Baum steht ca. 5 m nördlich des "Waldweg", der 8 m breit ist. Die Bebauung hält somit einen Abstand von rd. 18 m zum Waldrand ein. Diese entspricht in etwa der Höhe der vorhandenen Bäume. Insofern besteht für die neue Bebauung nur ein begrenztes Risiko im Hinblick auf umstürzende Bäume. Zudem ist die Hauptwindrichtung in den hiesigen Breiten nicht aus Norden, so dass auch unter diesem Aspekt nur ein geringes Risiko besteht. Sollten Windrichtungen aus Norden auftreten, so werden diese auf den Nordrand des Waldes treffen, der sich ca. 300 m nördlich befindet. In dieser Hinsicht ist also kein besonderes Sicherheitsrisiko für die neue Bebauung zu besorgen.

Beeinträchtigungen des Waldes sind nicht zu befürchten, da sich zwischen dem Wald und der neuen Bebauung der "Waldweg" befindet, der ohnehin bereits von Spaziergängern genutzt wird und da durch die Anwohner von ca. 20 neuen Häusern keine wesentliche Zunahme der Anzahl der Spaziergänger zu erwarten ist.

Zu dem wird sich die Gemeinde mit dem betroffenen Waldeigentümer darüber ins Benehmen setzen, einen abgestuften Waldrand aus niedrigen Gehölzen zu entwickeln, um so ein Gefährdungspotential durch umstürzende Bäume zu minimieren.

Da die Samtgemeinde Eigentümerin der Baugrundstücke ist und diese auch veräußert, wird sie in die Kaufverträge den Hinweis auf die Nachbarschaft zum Wald und das damit verbundene Gefahrenpotential aufnehmen. So ist sicher gewährleistet, dass die Käufer sich der Nachbarschaft zum Wald bewusst sind.

2.10 Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist am Bauleitplanverfahren beteiligt worden und hat darauf hingewiesen, dass auf Grund seiner Stellungnahme nicht unterstellt werden könne, dass das Gebiet frei von Abwurfkampfmitteln sei. Insofern ist beim Auffinden von Hinweisen auf Abwurfkampfmittel bei Erdarbeiten umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das der Eigenentwicklung der Ortschaft Wasbüttel dient, die nach regionalplanerischen Zielen in der Samtgemeinde Isenbüttel unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten ist.

Auf insgesamt rd. 2,20 ha setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) auf rd. 1,48 ha, Straßenverkehrsflächen auf rd. 0,29 ha sowie öffentliche Grünflächen für Regenwasserrückhaltemaßnahmen auf rd. 0,24 ha fest und erfasst die Beekriede als sonstiges Fließgewässer mit 0,14 ha.

Mit Blick auf die gewählten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,33 in den allgemeinen Wohngebieten und den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50 % der Grundflächenzahl sind hier Versiegelungen auf rd. 0,74 ha möglich. Zuzüglich der Straßenverkehrsflächen liegt die maximal versiegelbare Fläche damit bei rd. 1,03 ha.

Entlang der "Beekriede", die das Baugebiet im Westen begrenzt, gilt die Schau- und Unterhaltungsverordnung für Gewässer III. Ordnung. Es ist dort ein Räumstreifen von 5 m Breite entlang des Gewässers zu beachten. Insofern wurde hier mit der Baugrenze ein Abstand von 5 m gewählt. Der Räumstreifen an sich wird als private Grünfläche festgesetzt. So wird einerseits die Gewässerunterhaltung gesichert und andererseits eine möglichst effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

Der Planbereich befindet sich im Einzugsbereich des Trinkwasserschutzgebietes Wedelheine Zone III. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Bepflanzungen festgesetzt. Für eine Kompensation der nicht ausgleichbaren naturschutzfachlichen Eingriffe im Plangebiet werden dem Bebauungsplan externe Ausgleichsflächen zugeordnet.

3.1.2 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 ¹⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) ²⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

¹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

²⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation - anhand von Begehungen - zugrunde gelegt. Grundlage für die Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung der Planung bildete die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell" ³⁾.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

3.2.1 Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

Nach dem RROP 2008 ist der Plangeltungsbereich Teil des Vorbehaltsgebietes für den Trinkwasserschutz und darüber hinaus ohne besondere zeichnerische Festlegungen. Nördlich über den Waldweg hinweg grenzen Vorbehaltsgebiete für Wald an.

Nach den Grundsätzen des RROP sind Waldschutzgebiete gemäß Waldfunktionskarte oder Waldflächen mit einer besonderen Schutzfunktion als Klimaschutzwald oder für den Lärm- oder Immissionsschutz wegen ihrer besonderen Schutzfunktion zu erhalten. In Vorbehaltsgebieten sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Diesen Vorgaben trägt die Planung dahingehend Rechnung, dass sich das geplante Wohngebiet außerhalb des Vorbehaltsgebiets befindet und zwischen den bewaldeten Flächen und dem allgemeinen Wohngebiet zudem die Straße "Waldweg" vorhanden ist und erhalten wird.

Die Karten 1 "Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften" und 2 "Maßnahmen und Entwicklungsplan" des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn benennen für den Planbereich weder wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften noch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen. Der Wald wurde hier als "Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften" bewertet, was einer niedrigen Einordnung entspricht.

Der Planbereich selber wird derzeit ackerbaulich bewirtschaftet. Gehölze oder Ruderalflächen fehlen. Im Norden und Süden verlaufen die Straßen "Waldweg" und "Bauerbruch". Im Straßenverlauf befinden sich einige Bäume, die voraussichtlich erhalten werden. Sollten einzelne Bäume zu Gunsten von Grundstückszufahrten gefällt werden müssen, so sind Ersatzpflanzungen vorgesehen.

- Schutzgut Boden:

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Naturboden im Geltungsbereich des Bebauungsplans stark überprägt. Die Flächen zählen zu den Pseudogley-Podsol-Bodentypen mit einem geringen Ertragspotential.

Für das Schutzgut Boden besitzt der Geltungsbereich eine allgemeine Bedeutung.

³⁾ Niedersächsischer Städtetag (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Durch Neuversiegelungen wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in diesen Bereichen sind daher erheblich.

Gewisse Verbesserungen des Schutzguts gehen durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen sowie durch weitere private Gehölzpflanzungen auf den Wohngrundstücken einher, da an diesen Stellen der Boden durch Wurzelwerk gelockert wird.

- Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind mit der Beekriede vorhanden. Sie wird planungsrechtlich gesichert.

Durch die intensive Bewirtschaftung des Bodens ist die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Grundwasser eingeschränkt. Insgesamt besitzt das Gebiet für das Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung.

Durch die Neuversiegelung unversiegelter Flächen erhöht sich die Abflussrate von in den Baugebieten anfallendem Oberflächenwasser. Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigung soll das anfallende Niederschlagswasser einem Regenwasserrückhaltebecken im Südwesten des Planbereichs zugeleitet werden. Trotz dieser Maßnahmen reduziert sich die Grundwasserneubildungsrate. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Bereich der Neuversiegelungen sind daher erheblich.

Verbesserungen des Schutzguts Grundwasser werden durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen, wiederum durch Bodenlockerung, erreicht.

- Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet ist dem Übergangsbereich zwischen dem freien Außenraum und dem geschlossenen Siedlungsgefüge zuzuordnen. Der Planbereich ist an drei Seiten vom Siedlungskörper begrenzt. Beeinträchtigungen bestehen durch die unvermittelt an die freie Flur stoßende Bebauung, da Randeingrünungen fehlen.

Für das Schutzgut besitzt der Planbereich eine mittlere Bedeutung.

Die Planung bereitet Versiegelungen durch Gebäude und Erschließungsflächen vor, die gegenüber dem Freiland eine Erhöhung der Temperatur des Mikroklimas zur Folge haben werden. Die staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke geht auf versiegelten Flächen gänzlich verloren.

Das Schutzgut erhält hierdurch zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen.

Durch Gehölzpflanzungen entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur beitragen. Das Kleinklima wird hierdurch verbessert.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der Planbereich besitzt aufgrund seiner hälftig vom Siedlungskörper umschlossenen Lage keine besondere Bedeutung für das Schutzgut.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme ist festzustellen, dass der Plangeltungsbereich derzeit ackerwirtschaftlich genutzt wird ebenso wie das Flurstück westlich der "Beekriede". Die Riede ist als Gewässer III. Ordnung eingestuft und stellt sich als mäßig bis stark ausgebaut dar. Brutvögel konnten in der vergangenen Brutzeit im Planbereich nicht festgestellt werden. Libellen oder Amphibien wurden im Spätsommer 2012 nicht angetroffen. Auf Grund des Ausbauszustandes der "Beekriede" ist mit ihrem Vorkommen hier nicht zu rechnen.

Anhaltspunkt für Vorkommen besonders geschützter Arten und Lebensgemeinschaften liegen insoweit sowohl im Planbereich als auch in der Umgebung nicht vor, so dass auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wurde.

Im Planverfahren haben Nachbarn mitgeteilt, dass ihre Scheune an der Hauptstraße 28 ein Fledermausquartier sei. Die angrenzenden Ackerflächen und die Leitstrukturen entlang der "Beekriede" seien als Nahrungshabitat genutzt.

- Schutzgut Landschaft

Prägend für den Planbereich und seiner direkten Umgebung ist weniger der freie Raum als die unvermittelt angrenzende Wohnbebauung. Das Schutzgut Landschaft im Sinne eines ausgeglichenen, harmonischen Landschaftsbildes ist hier bereits beeinträchtigt. Eine besondere Erholungseignung besitzt die Ackerfläche nicht.

Eine Bebauung des Planbereichs führt zwar zu einer weiteren Verfestigung des Siedlungsgefüges an dieser Stelle, durch die festgesetzten Be- und Randeingrünungen wird aber der Übergang in die freie Landschaft im Sinne einer damit abwechslungsreicheren Ansicht von Gebäuden mit Gehölzen verbessert.

Die Beeinträchtigungen sind als unwesentlich zu werten.

b) Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind der Gemeinde für die Bereiche und seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

Als Ackerfläche bietet das Plangebiet eine gewisse Bedeutung als Wirtschaftsgut, allerdings besitzt das Gebiet ein geringes Bodenertragspotential.

c) Schutzgut Mensch

Hinsichtlich der geplanten Funktion der Baugebiete für das Wohnen sind für das Schutzgut mögliche negative Einwirkungen durch Lärm und Staub aus landwirtschaftlichen Nutzungen in der Nachbarschaft betrachtet worden. Im ländlich geprägten Wasbüttel sind diese im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

Aufgrund der Lage des Planbereichs in rd. 150 m Entfernung zur Kreisstraße und des zwischenliegenden Wohngebiets ist somit sicher davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung vor Verkehrslärm im Sinne der Orientierungswerte der DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau bestehen.

d) Bodenschutz

Altlasten innerhalb des Plangeltungsbereichs oder seiner näheren Umgebung sind nicht bekannt.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Der Bebauungsplan bereitet die Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Wohnhäusern, Nebenanlagen und Straßen vor.

Neben den damit einhergehenden dauerhaften Bodenversiegelungen wird hier der bisherige Außenraum nun Teil des geschlossenen, durch bauliche Anlagen und Verkehr geprägten Siedlungsgefüges der Ortschaft Wasbüttel.

Ohne die Planung stände das Areal weiter der Landwirtschaft zur Verfügung.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung:

Zur Vermeidung und zur Minimierung von Eingriffen greift die Gemeinde bei ihrer notwendigen Wohnflächenentwicklung auf einen Außenraum zurück, der lediglich eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturschutz und das Landschaftsbild besitzt.

Für eine bessere landschaftsgerechte Einbindung des künftigen Ortsrandes setzt der Bebauungsplan die Pflanzung von standortheimischen Laubgehölzen fest.

Die Leitstrukturen entlang der "Beekriede" werden als Grünflächen festgesetzt und in einer Breite von 20,5 m auf einer Länge von ca. 120 m und darüber hinaus in einer Breite von 5 m planungsrechtlich gesichert. Um Fledermäusen zusätzliche Quartiere zu bieten, sollen möglichst große Dachüberstände realisiert werden. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist zu beachten.

- Kompensation:

Die Bewertung im sog. "Städtetagsmodell" erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. Dieser besondere Schutzbedarf wurde im vorliegenden Fall aber nicht ermittelt.

Auf Grundlage des naturräumlichen Bestands im Plangebiet ergeben sich nach dem Bilanzierungsmodell folgende Biotoptypen, denen eine Wertigkeit in Punkten zugeordnet wurde:

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

Da innerhalb des Planbereichs keine anderen Baugebiete festgesetzt werden und sonst nur noch ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt wird, dass aufgrund der Topographie an dem gewählten Standort festgesetzt wird, bestehen keine alternativen Planzuschnitte. Denkbar wäre allenfalls eine andere Straßenführung innerhalb des Baugebiets selber.

Bei Verzicht auf diese Planung würden notwendige Wohnentwicklungsflächen für die nahe Zukunft fehlen oder es müsste auf andere Flächen in der Ortschaft zurückgegriffen werden. Im Norden von Wasbüttel, am "Heidkampsweg" bereits wirksam dargestellte Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan stehen derzeit nicht zur Verfügung.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen (Flächennutzungsplan) und sonstigen Fachplanungen (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) aufbauend auf eine Vor-Ort-Bestandsaufnahme gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

Eine Schwierigkeit besteht darin, dass die Gemeinde bzw. Samtgemeinde nicht über einen Landschaftsplan verfügt, so dass hier nur auf den Landschaftsrahmenplan des Landkreis Gifhorn zurückgegriffen werden konnte.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Für den Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen in den Naturschutz und die Landschaftspflege setzt der Bebauungsplan Eingrünungen im Baugebiet fest.

In Bezug auf die Eingrünungen im Baugebiet wird die Gemeinde im Rahmen des Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die beabsichtigten Funktionsverbesserungen eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben. Die Ergebnisse der Ortstermine werden in die weiteren städtebaulichen Planungen der Gemeinde einfließen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 (3) BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das der Eigenentwicklung der Ortschaft Wasbüttel, dient die nach regionalplanerischen Zielen in der Samtgemeinde Isenbüttel unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten ist..

Auf insgesamt rd. 2,20 ha setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) auf rd. 1,48 ha, Straßenverkehrsflächen auf rd. 0,29 ha sowie öffentliche Grünflächen für Regenwasserrückhaltemaßnahmen auf rd. 0,24 ha fest und erfasst die Beekriede als sonstiges Fließgewässer mit 0,14 ha. Mit Blick auf die gewählten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,33 in den allgemeine Wohngebieten und den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50 % der Grundflächenzahl sind hier Versiegelungen auf rd. 0,74 ha möglich. Zuzüglich der Straßenverkehrsflächen liegt die maximal versiegelbare Fläche damit bei rd. 1,03 ha.

Entlang der "Beekriede", die das Baugebiet im Westen begrenzt, gilt die Schau- und Unterhaltungsverordnung für Gewässer III. Ordnung. Es ist dort ein Räumstreifen von 5 m Breite entlang des Gewässers zu beachten. Insofern wurde hier mit der Baugrenze ein Abstand von 5 m gewählt. Der Räumstreifen an sich wird als private Grünfläche festgesetzt. So wird einerseits die Gewässerunterhaltung gesichert und andererseits eine möglichst effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

Der Planbereich befindet sich im Einzugsbereich des Trinkwasserschutzgebietes Wedelheine Zone III. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Bepflanzungen festgesetzt. Für eine Kompensation der nicht ausgleichbaren naturschutzfachlichen Eingriffe im Plangebiet werden dem Bebauungsplan externe Ausgleichsflächen zugeordnet, die im Eigentum der Gemeinde stehen und per Selbstverpflichtungsbeschluss gesichert sind.

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

- Geltungsbereich

Die Gemeinde Wasbüttel erlässt zur Sicherung eines groben gestalterischen Rahmens für den Straßenraum parallel zum Bebauungsplan "Bauerbruch" eine örtliche Bauvorschrift. Die örtliche Bauvorschrift bezieht sich ausschließlich auf die Gestaltung der straßenseitigen Einfriedungen und regelt deren Höhe.

- Inhalt der örtlichen Bauvorschrift/ Begründung

Da die Verkehrsflächenbreiten mit 6,50 m zur Senkung der Versiegelung festgelegt sind, würde eine straßennahe Bebauung mit Nebenanlagen oder Garagen und überdachte Stellplätze, wie sie in den Abstandsflächen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zulässig sind, zu einer deutlich wahrnehmbaren räumlichen Verengung der Straßenräume sorgen. Aus diesem Grunde schließt der Bebauungsplan bereits derartige Anlagen im Nahbereich der Straßen aus. Dieser verengte Eindruck kann aber auch durch hohe Einfriedungen hervorgerufen werden. So sind nach der NBauO 2012 undurchsichtige Einfriedungen bis 2,00 m Höhe über der Geländeoberfläche genehmigungsfrei zulässig. Damit die mit dem straßennahen Ausschluss von Nebenanlagen und Garagen verfolgte Intention der Gemeinde nicht durch die Errich-

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

tung hoher straßenseitiger Einfriedungen ins Leere läuft, begrenzt die örtliche Bauvorschrift die straßenseitigen Einfriedungen auf 1,00 m Höhe. Grundsätzlich sollte gänzlich auf straßenseitige Einfriedungen verzichtet werden, da Einfriedungen aber auch oft als individuelles Gestaltungsmerkmal der Bauherrn angesehen werden, lässt diese Bauvorschrift Einfriedungen bis zu dieser Höhe zu und trifft auch keine weiteren Regelungen zur Art und Gestalt.

5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete	1,48 ha	68 %
Straßenverkehrsflächen	0,29 ha	13 %
Grünflächen, öffentlich und privat - Regenwasserrückhaltung - Gewässerräumstreifen	0,29 ha	13 %
Graben (Beekriede)	0,14 ha	6 %
Planbereich	2,20 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Denkmalschutz

Der **Landkreis Gifhorn** weist in seiner Stellungnahme vom 04.01.2013 auf Folgendes hin:

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Zuwiderhandlungen können nach § 35 NDSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einer Geldbuße von bis zu 250.000 € belegt werden.

Dies wird in der Stellungnahme vom 28.02.2013 wiederholt.

- Kampfmittelbeseitigung

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst** im Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, RD Hannover, weist in seiner Stellungnahme vom 11.12.2012 auf Folgendes hin.

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

- Ver- und Entsorgung

Der **Landkreis Gifhorn** gibt am 04.01.2013 folgende Planungsbeiträge bekannt:

Die vorgesehene Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wedelheine, Trinkwasserschutzzone III.

Die TWSZ-Verordnung vom 13.03.2001 ist zu beachten.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 - Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der zzt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Der Bau und Gebrauch von Erdreichwärmepumpen oder Wärmepumpen mit Erdsonden ist nur stark eingeschränkt möglich. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Landkreises Tel.05371-82/691 o. 684.

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** teilt am 20.12.2012 Folgendes mit:

Der Bereich der geplanten Bebauungen befindet sich in der Schutzzone III des Wasserwerkes Wedelheine. Es sind die Auflagen der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

Mit Ihrem Schreiben vom 19.12.2012 gibt die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** folgende Hinweise:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Tk-Linien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

- Wasserwirtschaft

Mit seinem Schreiben vom 28.02.2013 weist der **Landkreis Gifhorn** als Untere Wasserbehörde auf folgendes hin:

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 - Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Erdwärmennutzung ist nur stark eingeschränkt möglich.

- Naturschutz und Landschaftspflege

Die Koordinierungsstelle der Naturschutzverbände **KONU** teilt am 27.02.2013 Folgendes mit:

In den textlichen Festsetzungen ist in der Artenliste 1 u.a. die 'Traubenkirsche' als mögliche zu pflanzende Gehölzart genannt.

Wir regen an, die Bezeichnung um 'heimische' zu ergänzen, damit auch wirklich nur 'Prunus padus' vorgeschlagen wird und nicht die nordamerikanische Form, die sich hierzulande als 'Forstunkraut' ausgebreitet hat.

Wir bekräftigen hiermit nochmals die Forderung in unserer Stellungnahme vom 29.12.12, einen Abkürzungsverkehr über die Straße 'Bauerbruch' zu unterbinden. Mögliche Amphibienwanderungen im Bereich der Beekriede könnten dadurch gefährdet sein.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch einen Erörterungstermin am 07.11.2012 in der Gemeindeverwaltung in der Alten Schule in Wasbüttel.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 30.11.2012 durchgeführt mit der Aufforderung, Stellungnahmen – auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB – bis zum 31.12.2012 abzugeben.

7.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf des Bauleitplans mit Begründung und Umweltbericht durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger wurden mit Schreiben vom 25.01.2013 von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf die Umweltprüfung bis zum 28.02.2013 aufgefordert.

7.4 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf des Bauleitplans mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 28.01.2013 bis zum 28.02.2013 durchgeführt.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das der Eigenentwicklung der Ortschaft Wasbüttel, dient die nach regionalplanerischen Zielen in der Samtgemeinde Isenbüttel unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten ist..

Auf insgesamt rd. 2,20 ha setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) auf rd. 1,48 ha, Straßenverkehrsflächen auf rd. 0,29 ha sowie öffentliche Grünflächen für Regenwasserrückhaltemaßnahmen auf rd. 0,24 ha fest und erfasst die Beekriede als sonstiges Fließgewässer mit 0,14 ha. Mit Blick auf die gewählten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,33 in den allgemeine Wohngebieten und den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50 % der Grundflächenzahl sind hier Versiegelungen auf rd. 0,74 ha möglich. Zuzüglich der Straßenverkehrsflächen liegt die maximal versiegelbare Fläche damit bei rd. 1,03 ha.

Entlang der "Beekriede", die das Baugebiet im Westen begrenzt, gilt die Schau- und Unterhaltungsverordnung für Gewässer III. Ordnung. Es ist dort ein Räumstreifen von 5 m Breite entlang des Gewässers zu beachten. Insofern wurde hier mit der Baugrenze ein Abstand von 5 m gewählt. Der Räumstreifen an sich wird als private Grünfläche festgesetzt. So wird einerseits die Gewässerunterhaltung gesichert und andererseits eine möglichst effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

Der Planbereich befindet sich im Einzugsbereich des Trinkwasserschutzgebietes Wedelheine Zone III. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Bepflanzungen festgesetzt. Für eine Kompensation der nicht ausgleichbaren naturschutzfachlichen Eingriffe im Plangebiet werden dem Bebauungsplan externe Ausgleichsflächen zugeordnet.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel 3.0 der Begründung) dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden Planungen, wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig, der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn sowie der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und es fand eine örtliche Bestandsaufnahme statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur und Sachgüter sowie der Bodenschutz. Die für die Belange von Natur und Landschaft durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Erhöhung des zuläs-

Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

sigen Versiegelungsgrades negative Auswirkungen zu besorgen sind, die durch die im Planbereich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in Kombination mit der externen Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden können.

Auf insgesamt rd. 2,20 ha bisheriger Ackerfläche setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) auf rd. 1,48 ha, Straßenverkehrsflächen auf rd. 0,29 ha sowie öffentliche Grünflächen für Regenwasserrückhaltemaßnahmen auf rd. 0,24 ha fest und erfasst die "Beekriede" als sonstiges Fließgewässer mit 0,14 ha.

Mit Blick auf die gewählten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,33 in den allgemeine Wohngebieten und den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50 % der Grundflächenzahl sind hier Versiegelungen auf rd. 0,74 ha möglich. Der Versiegelungsgrad im allgemeinen Wohngebiet bleibt damit unter 50%. Der zulässige Versiegelungsgrad ist damit wie in der Nachbarschaft vorhanden festgesetzt worden.

Um eine gute Biotopvernetzung entlang der Beekriede bis hin zum nördlich gelegenen Wald zu sichern, hat die Gemeinde eine 20,5 m breite Grünfläche auf einer Länge von rd. 120 m und darüber hinaus in einer Breite von 5 m auf der Nordostseite der "Beekriede" festgesetzt.

Entlang der "Beekriede", die das Baugebiet im Westen begrenzt, gilt die Schau- und Unterhaltungsverordnung für Gewässer III. Ordnung. Es ist dort ein Räumstreifen von 5 m Breite entlang des Gewässers zu beachten. Der Räumstreifen an sich wird als private Grünfläche festgesetzt. So wird einerseits die Gewässerunterhaltung gesichert und andererseits eine möglichst effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

Der Planbereich befindet sich im Einzugsbereich des Trinkwasserschutzgebietes Wedelheine Zone III. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Neben den Planungsbeiträgen zum Waldabstand und zum Artenschutz, der unmittelbar gilt und selbstverständlich auch bei der weiteren Realisierung zu beachten ist, wurden verschiedene Stellungnahmen zu den Entwässerungsverhältnissen und zur Gewässerunterhaltung der "Beekriede" abgegeben. Es wurden verschiedentliche Hinweise zur Abwicklung des Baustellenverkehrs gegeben, die im Rahmen der Ausschreibung zur Erschließung beachtet wurden.

Weitere Stellungnahmen, die im Planverfahren abgegeben wurden sind gem. § 1 (7) BauGB zum Gegenstand der Abwägung gemacht worden.

Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Punkt 7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens der Begründung zu entnehmen.

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

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Straßen und Wege ist durch die Samtgemeinde Isenbüttel als Erschließungsträger mit anschließender Übertragung an die Gemeinde Wasbüttel vorgesehen.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die Oberflächenentwässerung wird dem Regenwasserrückhaltebecken zugeführt. Die Abwässer werden der Kläranlage von Isenbüttel zugeführt. Der Ausbau der Straße wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Besondere Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich.

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und zu der örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 28.01.2013 bis 28.02.2013 öffentlich ausgelegen.

Die Begründungen wurden in der Sitzung am 11.04.2013 durch den Rat der Gemeinde Wasbüttel unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wasbüttel, den 22. April 2013

gez. Lau

(Bürgermeister)

Siegel