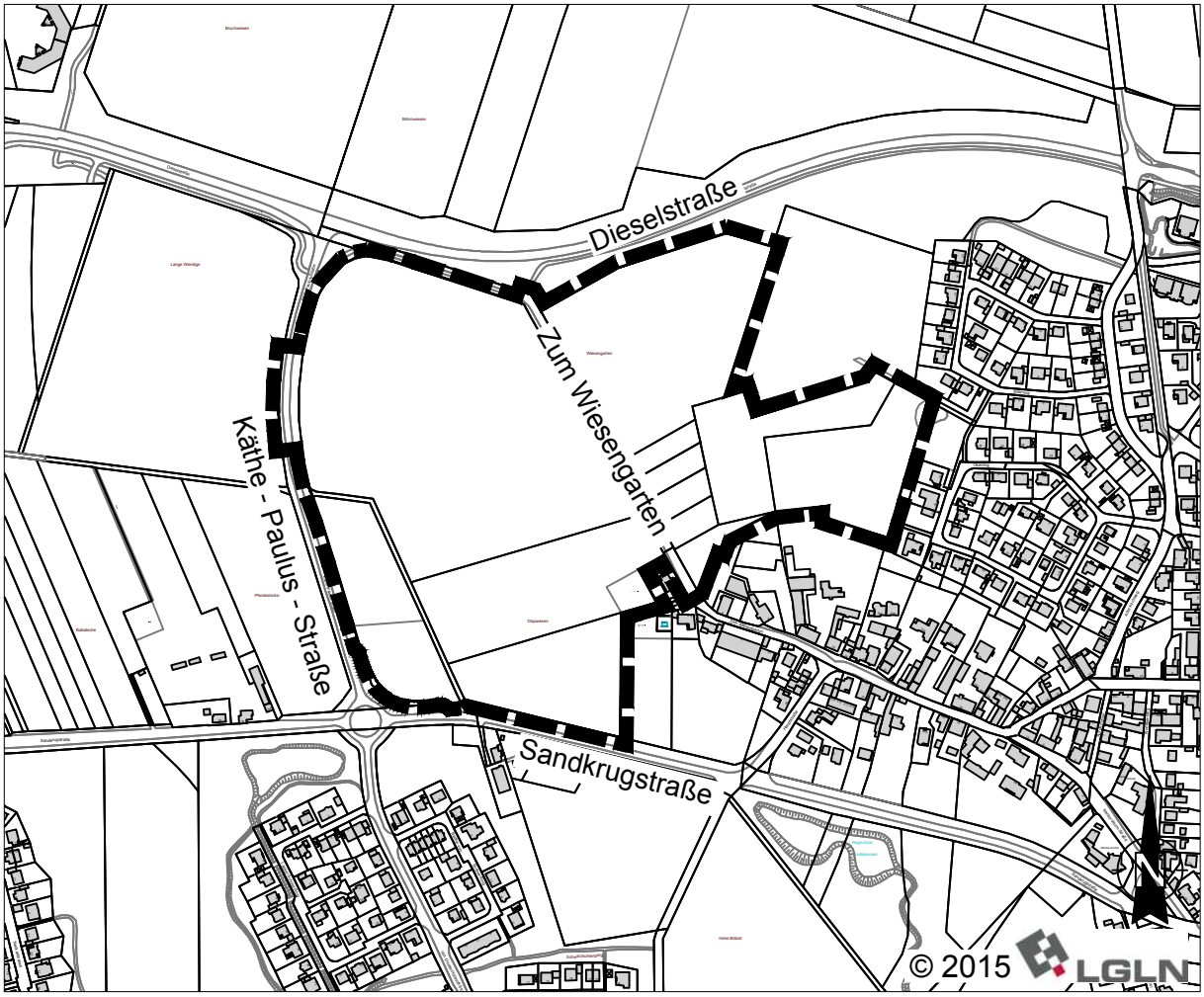
Stadt Wolfsburg
Ortsteil Reislingen

Begründung

zum

Bebauungsplan "Wiesengarten" mit örtlicher Bauvorschrift



Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB	frühzeitige Öffentlichkeits-beteiligung § 3 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB § 4 (2) BauGB	öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB	Inkrafttreten § 10 (3) BauGB
10.10.2012	23.03. - 27.03.2015	11.04. - 11.05.2016	11.04. - 11.05.2016	05.04.2017	23.06.2017

Stand 23.06.2017

Bearbeitet im Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung der Stadt Wolfsburg

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung **5**
1.1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung 5
1.2. Rechtsgrundlagen 6
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 6
2. Ausgangssituation **7**
2.1. Stadträumliche Einbindung 7
2.2. Bebauung und Nutzung 7
2.3. Erschließung 7
2.4.Gemeinbedarfseinrichtungen 8
2.5. Ver- und Entsorgung 8
2.6. Natur, Landschaft, Umwelt 8
2.7. Eigentumsverhältnisse 8
3. Planungsbedingungen **9**
3.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung 9
3.2. Flächennutzungsplanung 9
3.3. Landschaftsplanung 10
3.4. Vorhandenes Planungsrecht 10
3.5. Boden, Grundwasser 11
3.6. Altlasten, Kampfmittel 11
4. Planungskonzept **11**
4.1. Städtebauliches Konzept 11
4.2. Wesentliche Auswirkungen der Planungen 13
4.2.1. Erschließung 13
4.2.2. Verkehrserschließung 14
4.2.3. Löschwasserbereitstellung 14
4.2.4. Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteiles 14
4.2.5. Belange des Umweltschutzes 14
5. Planinhalt **15**
5.1. Art der baulichen Nutzung 15
5.2. Maß der baulichen Nutzung 16
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 19
5.3.1. Nebenanlagen 21
5.3.2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) 21
5.4. Erschließung 22
5.4.1. Öffentliche Verkehrsanlagen 22
5.4.2. Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen 24
5.4.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 25
5.4.4. Ver- und Entsorgung 25
5.5. Grünflächen (Grünordnerisches Zielkonzept) 26
5.5.1. Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen 27
5.5.2. Maßnahmen im öffentlichen Raum 27
5.5.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 27
5.5.4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 28
5.5.5. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Externe Kompensationsmaßnahmen 28
5.5.6. Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung 29
5.6. Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung 31
5.7. Umweltschutz 31
5.7.1. Wärmeversorgung 31
5.8. Lärmschutz 32
6. Umsetzung der Planung **34**
6.1. Spielplatznachweis 34
6.2. Kostenschätzung und Finanzierung 34
6.3. Bodenordnende Maßnahmen 35

7. Belange der Denkmalpflege 35
8. Belange der Landwirtschaft 35
9. Private Belange 35
10. Begründungsdatenblatt zum Bebauungsplan Wiesengarten in Reislingen 36

Teil II: Begründung zu der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) 37
A. Allgemeines 37
1. Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung 37
2. Örtlicher Geltungsbereich 37
3. Sachlicher Geltungsbereich 37
B. Besondere Anforderungen an die Gestaltung 38
1. Firstrichtung, Ausrichtung der Gebäude 38
2. Form und Neigung der Dächer, Dachöffnungen 38
3. Material und Farbe der Dächer 39
4. Materialien, Farben und Öffnungen der Fassaden 39
5. Einfriedungen 40

TEIL III: Umweltbericht zum Bebauungsplan 41
1. Einleitung 41
1.1. Anlass und Aufgabenstellung 41
1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes „Wiesengarten“ 41
1.2.1. Kurzbeschreibung des Vorhabens 41
1.2.2. Umsetzung des Vermeidungsprinzips im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 42
1.2.3. Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplanes 42
1.2.4. Beschreibung des zu erwartenden Bedarfes an Grund und Boden sowie Art und Menge der zu erwartenden Emissionen 43
2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 44
2.1. Rechtliche Rahmenbedingungen 44
2.1.1. Bau- und Planungsrecht 44
2.1.2. Umwelt- und Naturschutzrecht 44
2.2. Planungsverbindliche Vorgaben 45
2.2.1. Landes- und Regionalplanung 45
2.2.2. Landschaftsplanung, Schutzgebiete 45
2.2.3. Bauleitplanung 45
2.3. Art und Weise der Berücksichtigung dieser Ziele 46
2.3.1. Umweltprüfung 46
2.3.2. Eingriffsregelung 47
3. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen 47
3.1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG 47
3.1.1. Kurzcharakteristik des Untersuchungsraumes 47
3.1.2. Menschen 47
3.1.3. Pflanzen und Tiere 48
3.1.4. Boden und Wasser 50
3.1.5. Luft und Klima 51
3.1.6. Landschaftsbild 51
3.1.7. Kultur- und sonstige Sachgüter 52
3.2. Grundbelastung des Raumes 52
3.2.1. Altstandorte und Altablagerungen 52
3.2.2. Luftschadstoffe und Gerüche 53
3.2.3. Schall und Erschütterungen 53
3.3. Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials und Prognose 53

4. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG am Standort und im Einwirkungsbereich (§ 6 (3) Nr. 4 UVPG) 54
4.1. Menschen 54
4.1.1. Wohn- und Wohnumfeldfunktion 54
4.1.2. Erholungsfunktion 54
4.1.3. Land- und Forstwirtschaft 54
4.2. Pflanzen und Tiere 54
4.3. Boden und Wasser 56
4.3.1. Boden 56
4.3.2. Wasser 56
4.4. Luft und Klima 56
4.5. Landschaftsbild 57
4.6. Kultur- und sonstige Sachgüter 57
4.7. Wechselwirkungen 57
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 57
5.1. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Plangebiet 57
5.2. Standortbegründung für das Vorhaben 57
5.3. Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort 58
5.3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen 58
5.3.2. Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe 61
5.4. Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan 62
6. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung 68
7. Hinweise auf Hindernisse und Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 68
8. Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen 68
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung 68
10. Literatur- und Quellenverzeichnis 71

Teil I: Allgemeine Begründung

1. Einführung

1.1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Zuge der Wohnbauinitiative, die 2012 vom Rat der Stadt Wolfsburg ins Leben gerufen wurde, veranlasste die Stadt Wolfsburg auch im Bereich des Ortsteiles Reislingen dem Wohnen dienende Flächen auf ihre städtebauliche Eignung zu untersuchen. Hier soll der generell bestehende Bedarf an zentrumsnahen Wohnraum mit der Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern im Besonderen verknüpft werden. Es soll aber auch Bauwünschen aus dem Ortsteil nach Eigenbedarf Rechnung getragen werden.

Während die Ortsentwicklung im Norden Reislingens mit dem sogen. „Campo Mediterraneo“ (2004) bis auf weiteres ihren Abschluss gefunden hat, ist eine Bebauung östlich des Ortsteiles nicht vorgesehen, weil dort Flächen für die Landwirtschaft weiterhin Vorrang haben sollen. Die Siedlungsentwicklung im südlichen Bereich des Ortsteiles ist weitgehend abgeschlossen. Auch westlich der Käthe-Paulus-Straße ist eine Siedlungsentwicklung auf Grund des Schutzes von Landschaft, Natur und Umwelt ausgeschlossen. Zum Schutz des historischen Orts- und Landschaftsbildes soll zudem der Südrand des Altdorfes Reislingen von Bebauung freigehalten werden.
Somit konzentrierte sich die Flächenfindung auf den unmittelbaren Bereich nordwestlich des Altdorfes. Dieser Standort entspricht dem planerischen Gesamtkonzept der Stadt Wolfsburg für die Entwicklung von Wohnbauflächen, das mit dem Ratsbeschluss zum Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2011 für die Stadt Wolfsburg zur mittel- bis langfristigen Planungsvorgabe (2020) erklärt wurde. Die Flächen sind Teil des überwiegend bebauten Kernrandes innerhalb des Wolfsburger Siedlungsraums, so dass einer etwaigen Zersiedlung der Landschaft kein Vorschub geleistet wird.

Um herauszufinden, welche grundsätzlichen städtebaulichen Leitgedanken diesem im Ortsteil Reislingen neu zu erschließenden, ca.10 ha umfassenden Siedlungsbereich voranzustellen sind, wurden alternative Siedlungsentwürfe diskutiert. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse bestätigen die Bestrebungen der Stadt Wolfsburg, hier zentrumsnah Flächen für den Einfamilienhausbau in maßvoller Verdichtung, in geringerer Zahl auch für den Geschosswohnungsbau auszuweisen.
Auf ausreichend Flächenpotenzialen bieten sich hier wohnbauliche Ergänzungsmöglichkeiten, die das Wolfsburger Leitbild der Stadt im Grünen mit seinen in Grünzüge eingebetteten, überschaubaren Siedlungseinheiten schlüssig fortschreiben können. Darüber hinaus sind hier neben einer landschaftlich reizvollen Einbindung günstige Standortbedingungen sowohl hinsichtlich der Lage zu wichtigen Ortsfunktionsbereichen und Infrastruktureinrichtungen als auch hinsichtlich der Lage zum Wolfsburger Stadtzentrum gegeben, so dass für den neuen Siedlungsbereich von einer hohen Wohnqualität ausgegangen werden kann.
Um die Identifikation der künftigen Bewohner mit ihrem Wohn- und Lebensort zu unterstützen, wird mit dem Leitgedanken „Einheit in der Vielfalt“ besonderer Wert auf ein abwechslungsreiches Siedlungsbild und eine Zusammenhang stiftende Siedlungsstruktur gelegt. Dabei kommt der stadträumlichen Ausbildung einer attraktiven Siedlungsmitte sowie von mehreren baulich-räumlichen Nachbarschaften und der Architekturqualität der Hausgruppen besondere Bedeutung zu.
Das Städtebauliche Gesamtkonzept enthält eine auf die Topografie Rücksicht nehmende Flächenausweisung, wobei Bebauung und Erschließung dem vorgegebenen Geländerelief folgen. Zudem sind dem Konzept auch landschaftsräumliche Gestaltungsvorschläge sowie Lösungsmaßnahmen zur Verkehrs- und Erschließungsproblematik zu entnehmen. Der Verbrauch von intensiv und extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sowie von Gartenland ist trotz der überwiegenden Nachfrage nach Einzelhausgrundstücken durch die Planung

auch von flächensparenden Grundstückszuschnitten und verdichteten Bebauungsweisen gering gehalten.

Auf der Grundlage dieser städtebaulichen Gesamtkonzeption soll ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Bezeichnung „Wiesengarten“ aufgestellt werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung der ca. 10 ha großen z. Zt. noch überwiegend als Wiesen und Weide genutzten Fläche geschaffen werden.

1.2. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zugrunde:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. l S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. l S. 1548).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 l S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. l S. 1509).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104).
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17.Dezember 2012 (Nds. GVBl. S. 46)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 567), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311).
Ansonsten stellen die in der Präambel der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplanes aufgeführten Rechtsnormen die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dar.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden durch einen Teilabschnitt der Dieselstraße begrenzt. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft dort entlang der Nordgrenze der Flurstücke 106/1 und 144/33, Flur 1 der Gemarkung Reislingen.

Im Osten wird das Plangebiet zunächst durch die Ostgrenze des Flurstücks 144/33, Flur 1 der Gemarkung Reislingen entlang der Grenze zur Waldfläche markiert. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft dann auf dem Flurstück 145/83, Flur 1 der Gemarkung Reislingen entlang der Grenze zum Wald bis zum Stichweg in Verlängerung des Flurstücks 146/3 Flur 1 der Gemarkung Reislingen, schwenkt dann nach Süden entlang der Ostgrenze des Flurstücks 147/3, Flur 5 der Gemarkung Reislingen.

Die südliche Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes verläuft zunächst auf dem Flurstück 147/3, Flur 5 in Verlängerung der südlichen Flächennutzungsgrenze der im Bebauungsplan Köterkamp II festgesetzten privaten Grünfläche. Nach 55,0 m schwenkt die Grenzlinie nach Norden und nach weiteren 51,5 m nach Westen entlang des den Lagerplatz des Wolfsburger Forstamtbauhofs eingrenzenden Zaunes. Auf den sich im Westen anschließenden Flurstücken 145/83, Flur 1 und 141/13, Flur 5 der Gemarkung Reislingen schwenkt die Geltungsbereichsgrenze mehrmals bis sie auf die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Zum Wiesengarten trifft. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück der Straße Zum Wiesengarten (209/9) bis zur Einmündung in die Hauptstraße. Die Geltungsbereichsgrenze folgt von dort den Grenzen der Flurstücke 104/5 und 103/12, Flur 1 der Gemarkung Reislingen bis zur

Sandkrugstraße (Kreisstraße 2). Dort folgt sie der nördlichen Begrenzungslinie des Flurstücks der Sandkrugstraße bis zum Kreisel.

Der Verlauf der Westgrenze des Plangebietes beginnt an der Südwestecke des Flurstücks 100/21 Flur 1 und folgt der Westgrenze der Flurstücke 100/21, 104/5 und 106/1, Flur 1 der Gemarkung Reislingen. Auf der Höhe des nördlichen Teils des Flurstücks 106/1, umgreift die Plangebietsgrenze einen Teil des Flurstücks 100/19, Flur 4 der Gemarkung Reislingen für einen Straßenanschluss an die Käthe-Paulus-Straße.
Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Ausgangssituation

2.1. Stadträumliche Einbindung

Der Planbereich liegt nordwestlich des Altdorfes Reislingen. Vorhandene Infrastrukturangebote sind in einer mittleren Entfernung von gut einem Kilometer in südöstlicher Richtung zu erreichen. Die Wolfsburger Innenstadt ist in einer Entfernung von etwa 3 Kilometern zu erreichen.

Reislingen als Ortsteil der Stadt Wolfsburg liegt im Nordosten des Großraums Braunschweig. Im Osten an die Kernstadt grenzend, besteht der Ortsteil im Wesentlichen aus dem Altdorf Reislingen plus Arrondierungen sowie aus Reislingen Süd-West, einer für Wolfsburg so typischen, von Grünflächen umgebenen Siedlungseinheit aus den 90er Jahren, die nach dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt angelegt wurde. Die enge Verzahnung von Landschaft und Orts-/Stadtgrün prägt die räumliche Entwicklung des Ortes und entspricht auch in diesem Teil des Stadtgebietes dem Leitbild der Stadt Wolfsburg als Großstadt im Grünen.
Das Plangebiet Wiesengarten beschreibt eine Fläche zwischen der Dieselstraße im Norden, der Käthe-Paulus-Straße im Westen, der Sandkrugstraße (K 2) im Süden und dem vorhandenen westlichen Siedlungsrand des Altdorfes Reislingen und des Siedlungsteils Köterkamp. Die Stadtmitte Wolfsburgs und damit die dort außerhalb des täglichen Bedarfs angesiedelten Versorgungsstrukturen sind verkehrsgünstig sowohl über die Sandkrugstraße (K2) als auch über die als Hauptverkehrsstraße ausgebaute Dieselstraße zu erreichen.

2.2. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist nicht bebaut. Im östlichen Bereich wird es derzeit landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt, im westlichen Bereich als Grünland. In der Mitte, durch einen Wirtschaftsweg in Verlängerung der alten Dorfstraße Zum Wiesengarten erschlossen, befindet sich eine geringe Zahl privater als Kleingarten genutzter Parzellen. Eine kleine Fläche eines im Altdorf befindlichen Grundstücks der örtlichen Feuerwehr wird zu Erschließungszwecken benötigt.

2.3. Erschließung

Das Plangebiet wird von drei vorhandenen Verkehrswegen tangiert, wobei die Dieselstraße und die Sandkrugstraße (K2) auf Grund ihrer Funktion als Hauptverkehrsstraßen im Bereich des Plangebietes anschlussfrei bleiben müssen, während an die Käthe-Paulus-Straße angeschlossen werden kann. Die Straße Zum Wiesengarten endet am westlichen Rand des Altdorfes Reislingen. Es bestehen ein Radweg entlang der Dieselstraße und ein asphaltierter Wirtschaftsweg, über den das Altdorf Reislingen an das überörtliche Radwegenetz der Stadt angeschlossen ist. Von der östlich angrenzenden Siedlung Köterkamp bestehen fußläufige Anschlussmöglichkeiten etwa in Form eines Stichwegs.

2.4.Gemeinbedarfseinrichtungen

Einrichtungen des Gemeinbedarfs befinden sich vor allem im Siedlungsteil Reislingen-Südwest. Dort befinden sich u. a. 2 Kitas, die Grundschule, und der Sportplatz des Ortsteils. Diese Einrichtungen sind bezogen auf die Mitte des neuen Baugebietes in einer maximalen Entfernung von ca. 850 Metern auch fußläufig noch gut zu erreichen. Darüber hinaus ist das im Flächennutzungsplan als Nebenzentrum Reislingen-Süd bezeichnete Gebiet u.a. mit diversen Sporteinrichtungen, einem Bürgerzentrum, einem Nahversorgungsmarkt, einer Post- und einer Bankfiliale ausgestattet. Sie sind in einer Entfernung von ca. 1.100 Metern zwischen Altdorf und Reislingen-Südwest zu finden.
Über die an der Hauptstraße und der Sandkrugstraße (K2) eingerichteten Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) besteht eine gute Vernetzung des Ortsteils mit den übrigen Orten und Einrichtungen des Stadtgebietes, insbesondere mit dem Zentrum Wolfsburgs. Zur direkten Anbindung der neuen Siedlung an den ÖPNV ist ein weiterer Haltepunkt am Kreisel Sandkrugstraße / Käthe-Paulus-Straße vorgesehen. Die Siedlung liegt bezogen auf den Haltepunkt vollständig im Einzugsbereich eines 500-Meter-Radius`.

2.5. Ver- und Entsorgung

Der Anschluss der künftigen Baugrundstücke an die teilweise bereits im Ortsteil vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernwärme, Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung) ist möglich. Um die Versorgung mit Strom der benachbarten Siedlungsbereiche weiterhin zu gewährleisten, muss eine bestehende, das Plangebiet von West nach Ost durchquerende oberirdische 20 kV-Leitung durch eine das Allgemeine Wohngebiet umgehende, im Erdreich geführte Leitung ersetzt werden.

2.6. Natur, Landschaft, Umwelt

Landschaftstypologisch befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich der Bördelandschaft zur Allerniederung. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RRP) für den Großraum Braunschweig weist im Planungsgebiet keine Vorsorgeflächen für Natur und Landschaft aus. Nach dem Landschaftsrahmenplan (LRP) der Stadt wird der Bereich des Plangebietes mit einer hohen bis sehr hohen Bedeutung für die Erlebniswirksamkeit – Teilaspekt Landschaftsbild eingestuft. Laut LRP gehört der westliche Randbereich des Plangebietes zu den Böden mit den extremen Standorteigenschaften „gegenüber Entwässerung empfindliche Böden“ und „Anmoorgley; mittel feucht“. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit bedeutendem Grundwasservorkommen. Im Westen ist ein Biotopverbund in Offenlandschaft und die Erhaltung der freien Landschaft zwischen den Ortsteilen ausgewiesen. Im Süden sollen ein klimaökologischer Ausgleichsraum und die Begrenzung der Siedlungsentwicklung des Altdorfes gelten. Die Belange sind durch geeignete Festsetzungen zu berücksichtigen.

2.7. Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der Flächen innerhalb des Neubaugebietes befindet sich im Eigentum der Stadt Wolfsburg. Falls es der Stadt nicht gelingen sollte, die in Privatbesitz verbliebenen Flurstücke zu erwerben, ist eine Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB möglich. Mit dem Aufstellungsbeschluss (Vorlage V 0416/2012) des Bebauungsplans vom 10.10.2012 hat der Rat der Stadt auch die Möglichkeit des Umlegungsverfahrens als Instrument der Baulandbereitstellung für das Plangebiet Wiesengarten beschlossen.

3. Planungsbedingungen

3.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung. Die Stadt Wolfsburg ist mit dem Landesraumordnungsprogramm 2002 zum Oberzentrum im Ordnungsraum Braunschweig aufgewertet worden und bildet mit den Oberzentren Braunschweig und Salzgitter einen oberzentralen Verbund. Im Rahmen der damit verbundenen Zuordnung hat Wolfsburg unter anderem die Aufgabe, die Siedlungserweiterung vorrangig auf zentralörtliche Bereiche bzw. auf zentrale Orte auszurichten.
Mit der geplanten Ausweisung des Baugebietes Wiesengarten werden die Ziele der Raumordnung unterstützt. Die Planung folgt auch dem Prinzip der Nachhaltigkeit, da relativ kostengünstig an die bereits vorhandenen Erschließungssysteme (Straßen und Leitungen) angebunden werden kann.

3.2. Flächennutzungsplanung

Die Stadt Wolfsburg hat ihren aus dem Jahre 1977 stammenden Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Der Rat der Stadt hat am 02.02.2011 den erforderlichen Feststellungsbeschluss des auf das Jahr 2020 ausgerichteten vorbereitenden Bauleitplanes gefasst, dessen Wirksamkeit nach der am 31.05.2011 durch die Regierungsvertretung Braunschweig erteilten Genehmigung am 10.06.2011 eingetreten ist.

Der Flächennutzungsplan hat u. a. das gesamtstädtische Entwicklungsziel „Besiedelung im Zentralen-Orte-Bereich“, d. h. Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Stärkung des Siedlungsraumes Wolfsburg-Ost, etc. festgeschrieben. Diese Ziele werden durch die Siedlungsplanung im Ortsteil Reislingen auf der Fläche Wiesengarten auf ideale Weise erfüllt.

Der neue Flächennutzungsplan stellt den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes überwiegend als Wohnbaufläche dar (s. Abbildung 1). Die benachbarten Flächen des Altdorfes sind als Mischgebietsflächen ausgewiesen. Nördlich der Dieselstraße grenzt eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeit an. Das Plangebiet grenzt im Nordosten an eine im Flächennutzungsplan als Wald dargestellte Fläche. Die Bebauung im Plangebiet muss zu dieser Fläche ausreichend Abstand halten. Dieselstraße und die Sandkrugstraße sind als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.
Der Flächennutzungsplan gibt weiterhin folgenden nicht zeichnerisch dargestellten Hinweis: „Der freie Landschaftsraum soll insgesamt auch der ruhigen Erholung dienen, soweit dies nicht anderweitig ausdrücklich ausgeschlossen wurde.“
Diesen grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen folgend wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

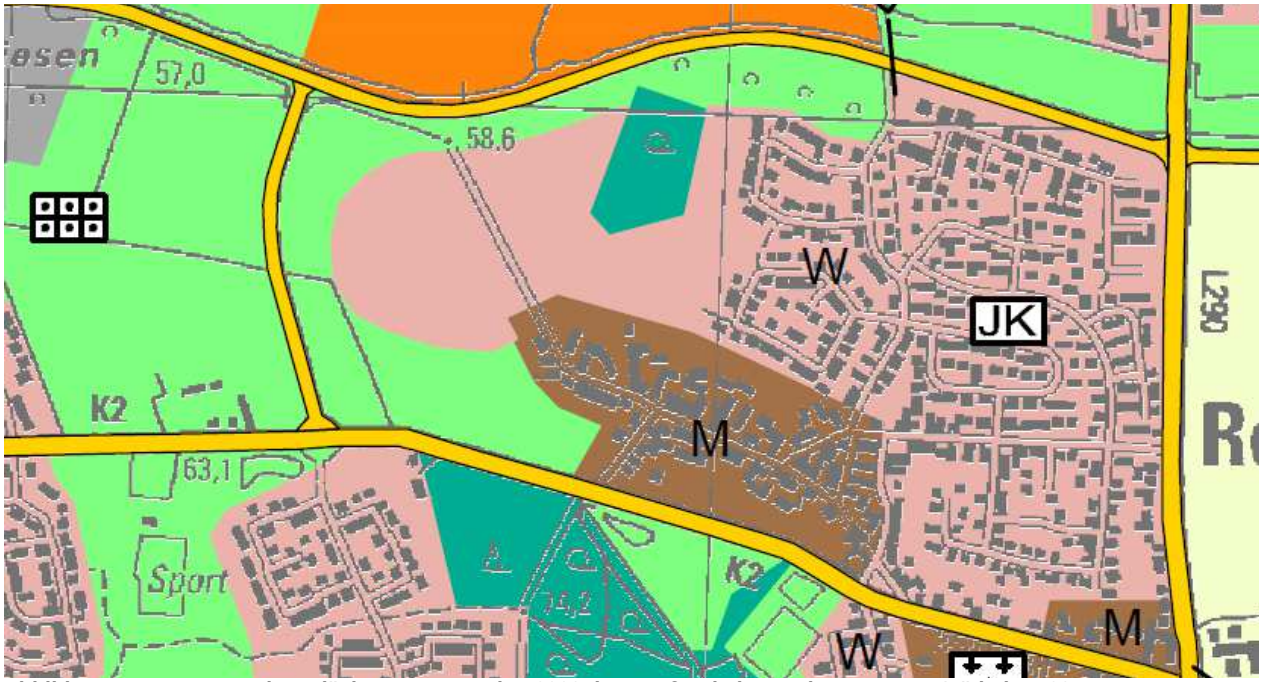


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020plus, maßstabslos; Ackers Partner Städtebau 2011

3.3. Landschaftsplanung

Nach den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Wolfsburg von 1999 handelt es sich bei den für die Siedlungserweiterung vorgesehenen Flächen westlich Reislingens überwiegend um extensiv genutzte Weideflächen oder ackerbaulich genutzte Flächen. Die Biotop-Landschaftsschutzkartierung weist dies auch aus. Die Artenschutzrechtliche Bestandserfassung von 2013 kartiert die Flächen überwiegend als Wiesen- und Weidefläche. Die nördlich angrenzende Fläche zwischen dem Plangebiet und der Dieselstraße ist Teil der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, die im Zuge des Ausbaus der Dieselstraße erforderlich wurden (Gehölz und Feuchtbiotope). Der südwestliche Bereich des Plangebiets ist laut Biotop- und Landschaftsschutzkarte Bestandteil eines linearen Biotopverbundes bzw. eines Biotopverbundes besiedelter Bereiche. Da diese Bereiche überwiegend erhalten bleiben bzw. die Bebauung ausreichend Abstand zu ihnen hält, bestehen aus umweltfachlicher Sicht gegen eine bauliche Entwicklung des Gebietes Wiesengarten keine Einwände.

3.4. Vorhandenes Planungsrecht

Unabhängig von den unter Ziff. 3.2. erläuterten Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind die Grundstücksflächen des Gebietes unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten im Sinne des § 35 BauGB dem Außenbereich des Ortsteiles Reislingen zuzuordnen. Um das städtebauliche Ziel „Schaffung weiterer Wohnbauflächen“ umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, mit dem die künftige Nutzung der Grundstücke verbindlich geregelt wird.

Dabei ist der benachbarte Bebauungsplan Reislingen Süd-West (rechtskräftig seit 15.11.1991), der u.a. die Verkehrsfläche der Käthe-Paulus-Straße und straßenbegleitende Grünflächen in einer Breite von ca. 150,0 m zum Gegenstand hat, zu berücksichtigen und zu ändern, weil wesentliche Teile der neuen Planung, (Hauptnutzung, Erschließung, Hauptversorgungsleitungen, Regenrückhaltung, Grün- und Maßnahmenflächen sowie Anpflanzungen am Ortsrand und Ortseingang) Flächen dieses benachbarten Planes betreffen.
Zu berücksichtigen ist auch der benachbarte Bebauungsplan Köterkamp II (Stand: 16.01.1986). Die neue Planung hat besonders die Grünzäsur zwischen den Siedlungen so-

wie die Grün- und Biotopvernetzung der privaten Grünflächen im südlichen Bereich des Plangebietes Köterkamp II zu gewährleisten.

3.5. Boden, Grundwasser

Es haben sich keine Hinweise auf gering oder sehr gering tragfähige Bereiche größeren Ausmaßes ergeben. Das Plangebiet kann unter diesem Gesichtspunkt mit Wohnhäusern bebaut werden. Das Plangebiet liegt nicht im Wasser- oder Heilquellenschutzbereich. In weiten Teilen des Plangebietes befindet sich der Grundwasserpegel im Bereich von 1,0 m bis 0,5 m unterhalb der Terrain-Oberkante. Um stehendes Wasser im Bereich der Wohnbauflächen in Zukunft zu vermeiden, erfolgt dort eine flächenhafte Aufschüttung durch nichtbindigen Boden in der Stärke von ca. 1,10 m im Mittel. Wegen der Grundwasserproblematik wird empfohlen, auf die Unterkellerung der Gebäude zu verzichten (siehe Bautechnisches Bodengutachten Ingenieurbüro BGA, Braunschweig).

3.6. Altlasten, Kampfmittel

Im Planungsgebiet sind gemäß Mitteilung der Unteren Boden-/Immissionsschutzbehörde vom 05.09.2014 keine Altlasten bzw. Bodenkontaminationen bekannt. Entsprechend der Stellungnahme des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 06.12.2012 sind nach Luftbildauswertung keine Bombardierungen des Plangebietes zu erkennen. Eine Kampfmittelfreiheit ist hiermit jedoch nicht gegeben, darauf hat das LGLN in einer Stellungnahme aus dem Jahre 2014 hingewiesen. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind deshalb Sondierungen bzgl. Kampmittel im Plangebiet erforderlich.

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliches Konzept

Durch ihre kompakte Form und den räumlichen Abstand zu den bestehenden Ortslagen stellt sich die neue Siedlung Wiesengarten als eigenständiger, von Grünflächen umgebener Siedlungskörper dar (s. Abbildung 2). Dieser Eindruck kann durch eine grüne Randausbildung zur offenen Wiesenlandschaft hin mittels Hecken noch verstärkt werden. Um die Siedlung in diesem Sinne optimal in die Landschaft einzubetten, wird auch auf Lärmschutzeinrichtungen gegenüber den die Siedlung umgebenden Hauptverkehrsstraßen verzichtet. Siedlungsfigur und Verortung im Stadtgrundriss orientieren sich somit am Leitbild der Stadt Wolfsburg als gegliederter und aufgelockerter Großstadt im Grünen. Neben der Lesbarkeit der Siedlungsgeschichte im Stadtgrundriss bleibt mit dem Abstand zu den bestehenden Ortslagen besonders das das Landschaftsbild prägende Altdorf Reislingen mit seinem Südrand weiterhin ungestört erlebbar.

Ein nach Nordwesten zur Landschaft hin sich öffnender grüner Anger in der Mitte der Siedlung wird mittels beidseitiger baulicher Fassung überwiegend durch Reihenhäuser als zentraler Raum der Siedlung gestaltet. Er ist mit einem Spielbereich und als zentrale Geh- und Radwegeverbindung auch als das funktionale Rückgrat und der zentrale Begegnungsort für die Bewohner und Besucher der Siedlung geplant. Dieser zentrale Freiraum der neuen Siedlung wird über einen dreiecksförmigen Platzraum an die zentrale Achse des Altdorfes Reislingen (Hauptstraße, Straße Zum Wiesengarten) „angedockt“. Damit werden der Siedlungsbestand und die neue Siedlungsfläche städtebaulich sinnvoll auf kurzem Wege miteinander verbunden.

Senkrecht zur Reihenhausbebauung des zentralen Wiesenangers sind beidseitig und nahezu achsensymmetrisch jeweils 4 Nachbarschaften in Form von Wohnangern mit jeweils eigener Stichwegeerschließung und ca. 7 bis 16 Einzel- bzw. Doppelhäusern je Anger geplant.

Ganz im Osten ist ein weiterer Wohnanger mit sehr großen Grundstücken vorgesehen. Die Raumbildung der Anger erfolgt durch die besondere Stellung der Häuser in Gruppen, grüne, unbebaute Bereiche zwischen den Angern tragen zur räumlichen Differenzierung bei. Die Bildung von Hausnachbarschaften kann durch die planerische Vorgabe von Anger zu Anger wechselnder Haustypen und Gestaltungsrahmen unterstützt werden. Die Gliederung der Siedlung in baulich-räumlich und ggf. architektonisch unterscheidbare Einheiten verbessert die Orientierung, erhöht die Unverwechselbarkeit und trägt damit zur Identifikation der Bewohner mit der Siedlung bei.

Abbildung 2 städtebauliches Konzept, Wolfang Chmiel, Braunschweig, maßstabslos

Eine dreigeschossige Bebauung mit Geschosswohnungen bildet den Auftakt der Siedlung dort, wo sie von der Käthe-Paulus-Straße her erschlossen wird. Sie funktioniert durch ihre solitäre Stellung als Wahrzeichen und Adresse der Siedlung in der Wolfsburger Stadtlandschaft.

Eine offene Wiesenlandschaft umgibt die Siedlung. Grüne, unbebaute private Bereiche zwischen den Angern und der zur Landschaft hin offene Wiesenanger vernetzen das Stadtgrün und die Stadtbiotope mit der umgebenden Landschaft und ihren Biotopen. Hier wird auch die ökologische Funktion der Regenrückhaltung bedient. An den Enden der Stichstraßen sind nicht überbaubare Bereiche vorgesehen, sodass von jedem Straßenraum die umgebende Landschaft wahrgenommen werden kann.

Angesichts der Kernrandlage der Siedlung im Stadtgrundriss Wolfsburgs wird alles in allem eine maßvoll verdichtete Wohnbebauung mit überwiegend zwei Geschossen, in Teilen bis drei Geschossen aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnbauten vorgesehen.
Die Grundstücksgrößen umfassen eine Bandbreite von ca. 200 bis 430 m^2 für Reihenhäuser, ca. 300 bis 550 m^2 für Doppelhaushälften und von ca. 375 bis 1200 m^2 für freistehende Einfamilienhäuser. Ein kleinerer Teil, etwa 20 % der ca.160 Wohneinheiten, wird als Geschoss-

wohnungen angeboten. Die Siedlung ermöglicht mit ihrer beabsichtigten Vielfalt an Gebäude- und Wohnungstypen sowie Grundstücksgrößen eine sozial gut gemischte Bewohnerschaft.
Um die Häuser und die privaten Gärten zur Sonne hin zu orientieren, sind im dominierenden Segment der Einzel- und Doppelhäuser vor allem südorientierte oder südwestorientierte Gebäudetypen geplant. Um die schmalen Reihenhausgrundstücke gut auszunutzen, aber auch eine optimale Belichtung der Hauseinheiten zu gewährleisten, sind tiefe Reihenhäuser mit ostwest-orientierten Grundrissen vorgesehen.

Ein zentraler Geh- und Radweg verbindet die neue Siedlung mit dem Altdorf Reislingen und der umgebenden Landschaft, mit einem Anschluss an das stadtteilübergreifende Fahrradwegenetz der Stadt Wolfsburg im Bereich der Dieselstraße und der Sandkrugstraße. Die Erschließung durch den motorisierten Verkehr erfolgt über ein System aus zwei Sammelstraßen und 8 Erschließungsstichwegen mit Wendemöglichkeit, das im Nordwesten an die Käthe-Paulus-Straße angebunden ist und im Südosten über eine neu angelegte Platzfläche optional an die Straße Zum Wiesengarten angebunden werden kann. Am Südrand der Siedlung verläuft ein Geh- und Radweg, der die neue Siedlung mit den benachbarten Siedlungen Köterkamp und Reislingen Süd-West und der geplanten Bushaltestelle am Kreisel Käthe-Paulus-Straße/Sandkrugstraße verbindet.
Mit dem klar gegliederten Erschließungssystem und einer darauf abgestimmten Gebäudeanordnung wird die Absicht verfolgt, Straßen, Wege und öffentliche Freiflächen räumlich zu fassen und somit als stadtgestalterische Elemente hervorzuheben. Diese städtebauliche Grundhaltung spiegelt sich auch wieder bei der Ausgestaltung der Verkehrsflächen selbst sowie durch die im Bereich der Kreuzungspunkte des internen Wegesystems geplante Grünstruktur in Form von Einzelbäumen als räumliche Zonierung und Akzentuierung der Straßen- und Grünräume.

Besondere Anforderungen an die Baugestaltung regelt für dieses Baugebiet die als Bestandteil des Bebauungsplanes erarbeitete Örtliche Bauvorschrift (ÖBV).
Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde ebenfalls als dessen Bestandteil ein Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF) erarbeitet, der die Strukturen der Grünkonzeption konkretisiert, sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt, die nach Art und Umfang im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eingeplant werden müssen.
Weitere Einzelheiten zu der für dieses Baugebiet entwickelten Grünkonzeption sind unter dem Abschnitt „Grünflächen“ (Ziff. 5.6.) erläutert.

4.2. Wesentliche Auswirkungen der Planungen

4.2.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie, Wasser und Fernwärme, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung, den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, den Anschluss an das Elektrizitäts- und Fernwärmenetz sowie an das Fernmeldenetz. Darüber hinaus gilt dies auch für die Müllabfuhr, für die Post, für eine geordnete Oberflächenflächenentwässerung sowie nicht zuletzt auch für einen ausreichenden Feuerschutz.
Eine vorhandene 20 kV-Leitung und eine vorhandene 0,4 kV-Leitung müssen zurückgebaut und durch in einer neuen Trasse erdverlegte Kabel ersetzt werden.
Sämtliche vorab aufgeführten Maßnahmen können gewährleistet werden.

4.2.2. Verkehrserschließung

Die vorgesehene Verkehrserschließung ist unter Ziff. 5.5. näher erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung sichergestellt. Das Bemessungsfahrzeug für Kurvenradien der Straßen und den Wendekreisen im Bereich der Stichstraßen ist das 3-achsige Müllfahrzeug.

4.2.3. Löschwasserbereitstellung

Für den Grundschutz ist im Plangebiet die Bereitstellung von 96 m^3/h Löschwasser über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über das Trinkwassernetz.

4.2.4. Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteiles

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Entwicklung des Ortsteiles Reislingen. Durch die Schaffung von Wohnbauflächen wird nicht nur die Bevölkerung am Ort gehalten, sondern es werden auch Anreize für den Zuzug geschaffen.

4.2.5. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes betreffen insbesondere die Reinhaltung der Gewässer, die Abfallbeseitigung, den Immissionsschutz sowie den Schutz von Natur und Landschaft.
Die Flächen im Plangebiet sind gemäß den Vorgaben der Raumordnung weder „Vorranggebiet noch Vorsorgegebiet für die Wassergewinnung“.
Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies wird durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet. Weitere Beeinträchtigungen des Grundwasservorkommens sind bei einer Wohngebietsnutzung nicht zu erwarten.
Vom im südwestlichen Plangeltungsbereich verlaufenden Graben verbleibt aufgrund des im Mittel ca. 50,0 m breiten, im Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifens ein ausreichender Sicherheitsabstand zu den Wohnflächen. Damit ist nicht zu erwarten, dass eine Verschmutzung des Gewässers durch die geplante Bebauung des Plangebietes eintritt.
Im Zuge der Siedlungsentwicklung werden zwei offene Entwässerungsgräben entlang des bestehenden Landwirtschaftlichen Weges beseitigt, über die auch Regenwasser von privaten Grundstücken abgeführt wird. Diese Grundstücke werden im Zuge der mit dem Siedlungsbau verbundenen Erschließungsmaßnahmen an das Abwassersystem angeschlossen. Für den Eingriff in die Gräben wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Vorprüfung gelangt zu dem Ergebnis, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung und somit kein Planfeststellungsverfahren erforderlich sind. Bei Einhaltung bestimmter Maßnahmen und Durchführung einer Kompensationsmaßnahme entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen sind unter 5.3.1. und 5.3.2. im Umweltbericht aufgeführt.

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine gesonderte Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle, respektive des anfallenden Mülls erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Müll- und Abfallbeseitigung der Stadt Wolfsburg garantiert.

Unter dem Aspekt des Immissionsschutzes sind schädliche Umwelteinwirkungen insbesondere durch Geräusche zu vermeiden. Dies gilt besonders für immissionsempfindliche Wohngebiete.

Als Quelle möglicher Lärmbeeinträchtigungen ist der Straßenlärm der städtischen Hauptverkehrsstraßen Dieselstraße und Käthe-Paulus-Straße, der Kreisstraße 2 (Sandkrugstraße) und der Schienenlärm der in etwa 500 Metern Entfernung im Norden des Plangebietes geführten Bahnhauptstrecke Hannover – Berlin, sowie der Freizeitlärm im Bereich des unmittelbar angrenzenden Feuerwehrhauses mit seiner Übungsfläche und der Gewerbelärm im Bereich des unmittelbar angrenzenden Bauhofs der Wolfsburger Forstverwaltung zu betrachten.
Daher wurde für das Plangebiet ein schalltechnisches Gutachten erstellt, mit dem die maßgeblichen, auf das Wohngebiet einwirkenden Verkehrslärmquellen untersucht wurden. Die Ergebnisse dieser Schalltechnischen Untersuchung sind unter Ziff. 5.9. aufgeführt.

Um dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung tragen zu können, ist gemäß § 1a BauGB im Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob ein Eingriff in den Naturhaushalt vorliegt. Für den Bebauungsplan wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF) erarbeitet. Der Fachbeitrag nennt Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und zum Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Plangebietes. Die erforderlichen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen soweit sie sich im Plangebiet befinden und einer textlichen Festsetzung bedürfen. Durch die in den textlichen Festsetzungen genannten Vorkehrungen im Plangebiet und durch externe Kompensationsmaßnahmen kann der auf Grund der Bebauung des Plangebietes entstehende Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden.

5. Planinhalt

5.1. Art der baulichen Nutzung

Reislingen hat sich von einer ursprünglich rein dörflich geprägten Siedlungsstruktur zu einem Wohnort mit überwiegend Einfamilienhaus-Bebauung innerhalb der Wolfsburger Stadtlandschaft entwickelt. Der jetzt im Westen des Altdorfes zu entwickelnde Siedlungsteil soll vorwiegend dem städtischen Wohnen in maßvoller Verdichtung dienen aber auch ein Wohnen in Anpassung an den dörflich strukturierten Ortskern von Reislingen ermöglichen.
Als Art der baulichen Nutzung werden daher gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Andere zulässige Nutzungen dürfen das Wohnen nicht stören. Die zulässigen Nutzungen müssen den Charakter des Gebietes wahren.

Gemäß § 4 Abs. 2, Nr. 1 und 2 BauNVO sind deshalb allgemein zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke.

Somit sind in dem Allgemeinen Wohngebiet die Hauptnutzung Wohngebäude sowie Einrichtungen der Grundversorgung zulässig. Hierzu zählen auch Anlagen für soziale Zwecke. Subsumiert sind hier auch Einrichtungen für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden. Dieser Personenkreis kann zum einen in Wohngebäuden oder in sozialen Einrichtungen Unterkunft finden. Daneben stellen Kindertagesstätten Anlagen für soziale Zwecke dar. Die Errichtung einer Kindertagesstätte ist somit möglich, jedoch nicht zwingend erforderlich.

Gemäß § 4 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO wären auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig. Das Plangebiet eignet sich jedoch aufgrund der Ortsrandlage und der angestrebten Prägung durch Wohnnutzung nicht generell für diese Einrichtungen. Insbesondere wenn sie auf Einzugsbereiche, die über den Ortsteil Reislingen hinausgehen, ausgerichtet sind, ist mit diesen Nut-

zungen in der Regel ein Besucherverkehr verbunden, der nicht den Zielen für die Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes entspricht. Daher werden die oben genannten Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO wären in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Diese Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein (§ 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO), da sie nicht mit den Planungszielen vereinbar sind. Das Plangebiet soll wie das benachbarte Gebiet Köterkamp vorrangig dem ruhigen Wohnen dienen. Betriebe des Beherbergungswesens gehen in der Regel mit einem höheren Verkehrsaufkommen aufgrund der Fluktuation der Nutzer einher, als dies in einem Wohngebiet üblich ist. Für Verwaltungen stehen zudem zentralere Standorte in der Kernstadt Wolfsburg zur Verfügung. Für Gartenbaubetriebe spricht außerdem der in der Regel erforderliche große Flächenbedarf, der in dem neuen Baugebiet nur schwer befriedigt werden könnte. Von Tankstellen gehen in der Regel Geruchsimmissionen aus, zudem gibt es für Tankstellen verkehrstechnisch besser erreichbare Standorte. Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe sollen jedoch ausnahmsweise zulässig sein um eine gewisse wohnortnahe Versorgung zu ermöglichen.

Weiterhin erforderlich ist eine gesonderte Regelung zu Anlagen und Errichtungen der Kleintierhaltung. Diese sind zwar in dörflich geprägten Ortslagen wie im Altdorf Reislingen ortsüblich, verursachen jedoch häufig Nachbarschaftskonflikte in Wohngebieten. Zur Vermeidung absehbarer Nachbarschaftskonflikte wurden Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen, da aufgrund der Gebietstypik und der von Nachbarn umgebenen Lage im geplanten Einfamilienhaus-Gebiet wechselseitige Beeinträchtigungen zu erwarten wären. An dieser Stelle ist vorsorglich auf das angrenzende Mischgebiet hinzuweisen, das unmittelbar südöstlich an das allgemeine Wohngebiet grenzt. Von hier aus können Immissionen in Form von Stäuben, Geräuschen und Gerüchen ausgehen, die von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes als ortsüblich zu tolerieren sind.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Wohndichte des Gebietes angemessen zu begrenzen und damit die Gewähr für Wohnruhe und geringe Verkehrsbelastung zu bieten, wird die Festsetzung getroffen, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 6 gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohnungen je freistehendem Einfamilienhaus zulässig sind. Diese Festsetzung ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden aber unerwünschte größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.
Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 5 wird zudem festgesetzt, dass nicht mehr als eine Wohnung je Doppelhaushälfte und Reihenhauseinheit zulässig sind.
Im nordwestlichen Bereich ist eine Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Dort wird die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht gesondert festgesetzt. Die Wohndichte wird dort begrenzt durch das Maß der baulichen Nutzung.

Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB)

Zur Gewährleistung einer nur maßvollen Verdichtung der Wohnbebauung sind Mindestgrößen der Baugrundstücke wie folgt festgesetzt. Im WA 3, WA 4 und WA 5 müssen Baugrundstücke, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, die Mindestgröße von 375 m^2, und Baugrundstücke, auf denen Doppelhaushälften errichtet werden, die Mindestgröße von 275 m^2 einhalten. Reihenhausgrundstücke im WA 2 dürfen eine Mindestgröße von 200 m^2 nicht unterschreiten. Die für die Siedlung beabsichtigte Vielfalt an Grundstücksgrößen (siehe unter 4.1.) wird auch durch das Angebot einer geringen Zahl von Grundstücken mit vorstädtischer

Dichte erreicht: es sollen im Bereich WA 6 nur Einzelhausgrundstücke mit einer Mindestgröße von 800 m^2 zulässig sein.

Gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung ist für Allgemeine Wohngebiete (WA) in der Regel eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze festgelegt. Der Bebauungsplan will diese Obergrenze mindestens ausnutzen, da das Baugebiet den Charakter eines maßvoll verdichteten Wohngebietes zwischen Kernstadt und Dorflage besitzen soll. Es wird daher für den Bereich mit Geschosswohnungsbau (WA 1) und für die Bereiche mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern (WA 3 – 5) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Wegen der besonderen Größe der Grundstücke im Bereich WA 6 wird hier ausnahmsweise eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung und Raumbildung (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 – 3 BauNVO) soll im zentralen Bereich um die Grünfläche (WA 2) eine geringfügig höhere Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 erlaubt sein. Der geringfügig höhere Versiegelungsgrad dieser Flächen wird kompensiert durch die große zentrale Grünfläche in unmittelbarer Nachbarschaft dieser Grundstücke. Das bedeutet, den zukünftigen Bewohnern stehen zwar leicht kleinere unversiegelte Flächen zu Verfügung, als wenn die GRZ mit einer Obergrenze von 0,4 eingehalten würde, durch die direkte Lage an einer öffentlichen Grünfläche, wird jedoch optisch der Freiraum erweitert. Zudem werden angrenzend keine höheren Gebäude zugelassen, sodass die Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Um unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und –nachfragen gerecht zu werden, hat sich die Stadt Wolfsburg entschlossen in diesem Bereich eine geringfügig höhere GRZ als 0,4 festzusetzen.

Anrechenbarkeit von Nebenanlagen

Im Rahmen der Festsetzung dieser Grundflächenzahlen ist geregelt, dass für das gesamte Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Pflicht zur Anrechnung der Grundflächen von Einstellplätzen, ihren Zufahrten, der Nebenanlagen und der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche besteht. Damit ist gemäß der gesetzlichen Möglichkeit vorgeschrieben, dass die Grundflächen der vorerwähnten baulichen Anlagen bis zu 50% überschritten werden dürfen. Damit wird sichergestellt, dass einerseits auch auf kleineren Baugrundstücken ein dem heutigen Standard entsprechendes Wohngebäude mit den erforderlichen Anlagen errichtet werden kann, andererseits der Grad der Bodenversiegelung nicht über das notwendige Maß hinausgeht. Dem städtebaulichen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird somit entsprochen.

Bezugspunkte der Höhen baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO im Bebauungsplan auf Bezugspunkte festgesetzt. Dabei ist geregelt, dass der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhen die Höhenlage der Begrenzung der Verkehrsfläche, gemessen auf der Mitte des angrenzenden, das Grundstück erschließenden Straßen- oder Wegeabschnitts ist. Unberücksichtigt bleibt dabei die Höhendifferenz des gewachsenen Bodens zwischen Bezugspunkt und straßenseitiger Baugrenze.

Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen, Größe der Geschossflächen, Höhe baulicher Anlagen

Die folgenden Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen werden getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der für dieses Baugebiet beabsichtigten Plankonzeption zu definieren, und zwar als maßvoll verdichtetes Wohngebiet zwischen Kernstadt und Dorflage. Sie garantieren die städtebauliche Ausnutzung der Grundstücke. Auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen kann deshalb verzichtet werden. Um dem Konzept der maßvollen Verdichtung gerecht zu werden, wird für die Gebäude eine Gebäudehöhe vorgesehen, die einer Geschosszahl von circa 2 Vollgeschossen entspricht. Hinsichtlich der städtebaulichen Einbindung der Bebauungsdichte des Neubaugebietes wurden die Verhältnisse des unmittelbar südöstlich angrenzenden Mischgebiets berücksichtigt.

Um mit der Höhenentwicklung und Anordnung der Gebäude ein dem städtebaulichen Leitgedanken der geordneten Vielfalt entsprechend differenziertes Siedlungsbild zu erreichen, gliedert sich das Allgemeine Wohngebiet (WA) in Abschnitte und Teilabschnitte mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, zu Trauf-, First- und Attikahöhen der Hauptbaukörper in Abhängigkeit von der gewählten Dachform, sowie zur Höhe und Anordnung von weiteren baulichen Anlagen.

Im Einzelnen wird festgesetzt:

Die Höhe der Oberkannte des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) darf im Allgemeinen Wohngebiet höchstens 0,6 m über dem Gelände-Bezugspunkt liegen. Gebäudesockel sind ortsüblich, die Begrenzung in der Höhe erfolgt aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes. Mit dieser Festsetzung sind z. B. unterschiedliche Erdgeschossniveaus innerhalb einer Wohnung möglich.

Abschnitt WA 1 (Geschosswohnungsbau im Nordwesten des Plangebietes):
Für die Fläche WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse der Bebauung gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO auf 3 festgesetzt. Mit dieser Zahl an Vollgeschossen wird ermöglicht, dass das Bauensemble mit einer entsprechenden Höhe aus der Ferne adressbildend erlebbar ist und sich gleichzeitig an der im Süden und Osten anschließenden niedrigeren Siedlungsbebauung orientieren kann.

Abschnitt WA 2 (Bebauung beiderseits der zentralen Grünfläche):
Für die Flächen WA 2 wird die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO festgesetzt: Gebäude müssen mit ihrem obersten Geschoss eine Attikahöhe (Gebäudehöhe) von mind. 7,5 m und max. 9,5 m über dem Bezugspunkt einhalten. Damit werden im zentralen Abschnitt der Siedlung der Größe des Freiraumes angemessene, wie 3 Geschosse wirkende Raumkanten angeordnet.

Das Volumen eines Staffelgeschosses soll nur bündig mit der nordwestlichen Außen- bzw. Brandwand des Gebäudes und nur über die gesamte Tiefe und einer Breite von maximal 5,0 m sowie einer Grundfläche von maximal 50 % der darunter liegenden Geschossfläche des Gebäudes zulässig sein. Da die Gebäude sich zu zwei nahezu gleichwertigen öffentlichen Räumen hin orientieren, besitzen sie zwei gleichwertige Vorderseiten. Das Staffelgeschoss ist deshalb in der oben beschriebenen Form neutral ausgerichtet. Mit dieser Ausrichtung sind nach Süden orientierte Dachterrassen möglich, die das Angebot an Freibereichen über das der Terrassen und Gärten hinaus erweitern.

Abschnitt WA 3 bis WA 6 (Einfamilienhaus-Bebauung in den Wohnangern):
Aufgrund der nachfolgenden differenzierten Höhenfestsetzungen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO kann auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet werden.

Für die Flächen WA 3 und WA 4 (Wohnanger Planstraßen C und D) wird in Bezug auf Gebäude mit Flachdach (Hauptgebäude) gemäß Nr.3 Örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass Flachdächer eine Attikahöhe (Gebäudehöhe) von mind. 6,0 m bis max. 7,0 m über dem Bezugspunkt einhalten müssen. Es dürfen Gebäudeteile die festgesetzte Mindestattikahöhe unterschreiten, sofern die Grundfläche dieser Gebäudeteile 50% der Grundfläche des Gesamtgebäudes nicht überschreitet. Um dem Leitbild der maßvollen Verdichtung gerecht zu werden, wird mit den oben genannten Höhen eine 2-Geschossigkeit vorgegeben. Um den Wünschen der Bauwilligen nach Freiheit in der Baukörperkomposition gerecht zu werden, können Teile des Hauptgebäudes (bis zu 50%) auch 1-geschossig gestaltet werden.

Für die Flächen WA 5 und WA 6 (Wohnanger Planstraßen E und F, G und H, I und J) wird in Bezug auf Gebäude mit Satteldach und mit gegeneinander versetzten Pultdächern (Hauptgebäude) gemäß Nr. 3 Örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass Gebäude mit Satteldach eine Firsthöhe zwischen 8,5 m und 10,0 m über dem Bezugspunkt und eine Traufhöhe zwischen 5,6 m und 6,2 m über dem Bezugspunkt einhalten müssen und Gebäude mit gegeneinander versetzten Pultdächern eine Firsthöhe des höheren Pultdaches zwischen 7,0 m und 9,5 m über dem Bezugspunkt einhalten müssen. Um dem Leitbild der maßvollen Verdichtung gerecht zu werden, wird mit den oben genannten Höhen eine 2-Geschossigkeit vorgegeben.

Im Sinne des städtebaulichen Konzepts der gebäudetypologischen Bündelung der Wohnwünsche (siehe unter 4.1.) wird nachfolgend der Gebäudetypus mit gegeneinander versetzten Pultdächern näher beschrieben. Typologische „Definitionen“ sollen die Bandbreite an gestalterischen Möglichkeiten soweit eingrenzen, dass die Vergleichbarkeit von ähnlichen Gebäuden sinnvoll wird, ohne die Möglichkeiten der individuellen Ausgestaltung für die Bauwilligen zu stark zu beschneiden.
Der Versatz der Pultdächer im Firstbereich muss eine Höhe zwischen 0,8 m und 1,5 m einhalten. Das höher gelegene Pultdach muss eine Höhe von Traufe zu First zwischen 2,5 m und 3,0 m, das niedriger gelegene Pultdach muss eine Höhe zwischen 2,0 m und 2,75 m einhalten. Die Festsetzung, dass die Höhe der Trauflinie des niedrigeren Pultdaches nicht höher sein darf als die Höhe der Trauflinie des höheren Pultdaches, soll die Wahl ungünstiger Baukörperproportionen verhindern.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise:
Nach dem städtebaulichen Konzept der maßvollen Verdichtung eines Einfamilienhaus-Gebietes soll in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) überwiegend eine „offene Bauweise“ (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig sein. Anders als in innerstädtischen Lagen soll hier mit der Festsetzung der offenen Bauweise auch im Bereich des Geschosswohnbaus (WA 1) das Siedlungshafte der Bebauung (z. B. Punkt- oder Zeilenform) unterstützt werden.

Eine maßvolle Verdichtung im Rahmen einer überwiegenden Einfamilienhaus-Bebauung soll aber auch eine gewisse Anzahl von Doppel- und Reihenhäusern ermöglichen. Hierdurch möchte die Stadt Wolfsburg unterschiedlichen Nachfragen und Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt gerecht werden. Auf den Flächen WA 2 sind deshalb nur Hausgruppen in Form von Reihenhäusern zulässig. Auch die Zweiergruppen, die den Auftakt der Zeilen bilden, sollen hier als Reihenhäuser gelten.

Auf den Flächen WA 3, WA 4 und WA 5 sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig.

Auf der Fläche WA 3 (nördlich Planstraße D) muss aus Gründen des Lärmschutzes (siehe 5.8.) ein in Ost-West-Richtung durchgehender baulicher Schallschirm mit einer Höhe von mindestens 2,8 m über dem Bezugspunkt errichtet werden. Da einerseits der Charakter von Einzel- bzw. Doppelhäusern gewahrt bleibt, andererseits aber über eine Länge von ca. 140,0 m ununterbrochen mindestens erdgeschossig aneinander gebaut werden muss, soll dieser Bereich ausnahmsweise als Fläche mit „abweichender Bebauung“ (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt werden. Der Bereich WA 3 ist vor einer Bebauung südlich dieses Wohngebietes vorzunehmen, sodass ein Lärmschutz geschaffen werden kann.

Um die unter „Mindestgrundstücksgrößen“ ausnahmsweise anvisierte geringe Dichte auf der Fläche WA 6 auch zu erreichen, sollen hier nur Einzelhäuser zulässig sein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO sind sowohl durch Baugrenzen als auch durch Baulinien begrenzt und gewährleisten einen ausreichenden Entwicklungsspielraum auf den späteren Baugrundstücken. Die teilweise Festsetzung von Baulinien ist

erforderlich, da im Rahmen dieses Bebauungskonzeptes besondere bauliche Konfigurationen geplant sind.

Der Baufeldstreifen der Fläche WA 1 ist so zugeschnitten, dass sich die Bebauung auf dem Grundstück zur Planstraße A hin aufreihen wird und die südlichen Grundstücksflächen für von der Straße abgewandte private Freiflächen frei bleiben können. Vermieden werden soll dadurch auch, dass der erste Blick auf die Siedlung Wiesengarten von einem großen privaten Stellplatzbereich an der Planstraße A dominiert wird. Durch die an der Planstraße A zurückspringenden Ecken des Baufeldes soll eine hier deplatziert wirkende Blockrandbebauung unterbunden werden (siehe auch unter „Bauweise“).

Auf den Flächen WA 2 ist zu den Planstraßen A und B hin eine Baulinie festgesetzt. Um die städtebauliche Raumbildung im Bereich der zentralen Wohnanger zu sichern, sind die Hauptgebäude auf den genannten Flächen mit ihrer Gebäudekante auf diese Linie zu bauen. Um den Bauwilligen bei der Anordnung ihres Gebäudes auf dem Grundstück möglichst große Freiheit zu gewähren, sind alle anderen überbaubaren Flächen ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind als Baufeldstreifen auf bestimmte Teilbereiche der Grundstücksflächen beschränkt. Die Form und Größe der Baufelder lässt einerseits einen großen Spielraum für künftige Bauwillige bei der Bestimmung der Größe und Ausrichtung ihres Hauses zu, andererseits werden stadtraumbildende und gebäudetypologische Überlegungen, sowie die Möglichkeit einer den künftig vorstellbaren Grundstückszuschnitten entsprechend angepassten Gebäudeausrichtung berücksichtigt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Gartenbereich sollen als zusammenhängende Freiraumflächen die Wirkung der das Baugebiet umgebenden Grünzonen auch im Inneren des Baugebietes weiter fortführen, um den Siedlungsbereich gestalterisch in das Landschaftsbild zu integrieren. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich bilden zusammen mit den Verkehrsflächen der Stichstraßen überwiegend Trapezformen aus, die zur Bildung der städtebaulich gewünschten Angerräume beitragen.

Stellung der baulichen Anlagen
Zur Berücksichtigung von Aspekten der Stadtgestalt erhalten die Baufelder Leitlinien, auf die sich die Ausrichtung und die Geometrie der Gebäude bezieht. Beabsichtigt sind orthogonale Systeme, in denen die einzelnen Gebäude auch untereinander städtebaulich in Beziehung treten können. Dabei entsteht ein Stadtbild von geordneter Vielfalt, bei dem sich beispielsweise in den Wohnangern eine Reihe von giebelständigen Häusern einer Reihe von traufständigen Häusern gegenübersteht. In der Örtlichen Bauvorschrift (siehe auch Teil II, Begründung Örtliche Bauvorschrift) ist deshalb festgelegt, dass die im Bebauungsplan vorgeschriebene Stellung der baulichen Anlagen mit Satteldächern und gegeneinander versetzen Pultdächern mit der zulässigen Firstrichtung der Hauptgebäude korrespondieren soll, und dass die äußeren Baukörperkanten nur senkrecht und parallel zu den im Plan angegebenen Gebäudehauptrichtungen angeordnet werden dürfen.

Dabei sind die äußeren Kanten der Gebäude auf der Fläche WA 1 und die der nördlich der Planstraßen gelegenen Gebäude auf den Flächen WA 4 und WA 5 ausnahmsweise nicht parallel oder rechtwinklig zu den Achsen der Planstraßen ausgerichtet. Auf der Fläche WA 1 sollen sie sich etwa orthogonal zu der im Osten und Süden angrenzenden Bebauung ausrichten, um ihre Zugehörigkeit zum Baugebiet Wiesengarten zu unterstreichen. Auf den Flächen WA 4 und WA 5 sollen sie zusammen mit den südlich gelegenen Gebäuden die unter “nicht überbaubare Grundstücksflächen“ beschriebene Trapezform des Raumes ausbilden. Im WA 3 ist das Baufeld überwiegend parallel zur Planstraße D angeordnet um einen effektiven Schallschirm (s. auch 5.8) zu erzielen.

Neben gestalterischen werden zugleich auch ökologische Ziele mit zugrunde gelegt, die wegen knapper werdender Ressourcen bei den herkömmlichen fossilen Energieträgern und damit steigenden Preisen für die Energiearten eine stetig größere Bedeutung erlangen. So-

mit ist es bei Gebäuden mit geneigten Dächern ökologisch sinnvoll, auf bestimmten Bauflächen eine Ost-West gestreckte Gebäudestellung vorzugeben, um die Verwendung von Solarkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen zu begünstigen. Von einer durchgehenden Festsetzung der Ost-Westausrichtung der Gebäude mit optimal zur Sonne geneigten Dächern wird jedoch abgesehen, da nicht alle Grundstücke als dafür geeignet angesehen werden. Darüber hinaus sind alle Gebäudetypen mit Flachdächern für die effiziente Nutzung der Solar- und Photovoltaik-Technik geeignet.

5.3.1. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind Terrassen, Einfriedungen und Kleinkinderspielplätze, Müllboxen, Gartenhäuser, Kellerersatzräume und Nebenanlagen, die eine bauliche Einheit mit Garagen bilden. Nebenanlagen sollen gegen den Wortlaut von § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Eine Ausnahme stellen Gartenhäuser da, welche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Freistehende Nebenanlagen sollen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgarten (zwischen Hauptbaukörper und öffentlicher Verkehrsfläche) nicht zulässig sein. Mit dem Hauptgebäude verbundene, befestigte Terrassen sind jedoch außerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 0,3 m über dem Bezugspunkt sowie bis zu einer maximalen Tiefe von 4,0 m und einer maximalen Fläche von 20 m² zulässig. Müllboxen und Briefkastenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur im baulichen Zusammenhang mit Einfriedungen zulässig.
Es wird insbesondere darauf geachtet, dass Nebenanlagen weder frei stehen noch im Vorgarten der Grundstücke angeordnet werden, um der besonderen Bedeutung der Hauptgebäude für die Raumbildung nicht entgegen zu wirken und eine bauliche Zusammenführung von Hauptgebäuden und Nebenanlagen zu ermöglichen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich bilden zusammen mit den Verkehrsflächen der Stichstraßen eine Trapezform, die zur Bildung des gemeinschaftlichen Angerraumes beiträgt. Deshalb sollen diese Flächen von Bauten frei gehalten werden. Nutzungsspielräume über die Baufeldgrenzen hinaus werden den Bauwilligen im Zusammenhang mit der Anlage von Terrassen gewährt.

5.3.2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Die nach NBauO erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. Garagen und offene Garagen (Carports) sind auf den Flächen WA 2 bis WA 6 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur im baulichen Zusammenhang mit Hauptgebäuden zulässig. Garagen und Carports sind im Vorgarten (zwischen Hauptgebäude und öffentlicher Verkehrsfläche) nicht zulässig. Lediglich ein Stellplatz darf als offener Stellplatz (Standplatz ohne Dach und Wände) im Vorgarten angeordnet werden. Garagen und Carports müssen gegenüber Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen sowie Maßnahmenflächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Zufahrt zu Garage oder Carport kann als 2. Stellplatz angerechnet werden.
Es wird insbesondere darauf geachtet, dass Garagen und Carports weder frei stehen noch im Vorgarten der Grundstücke angeordnet werden, um der besonderen Bedeutung der Hauptgebäude für die Raumbildung nicht entgegen zu wirken und eine bauliche Zusammenführung von Hauptgebäuden und Garagen zu ermöglichen. Mit der Festsetzung eines Abstandes gegenüber den Grünflächen und Maßnahmenflächen wird die Möglichkeit zur Einfriedung mit Hecken (siehe auch Teil II, B Nr. 5 Örtliche Bauvorschrift) insbesondere gegenüber der offenen Landschaft gewährleistet. Die teilweise geringe Größe und Breite der

Grundstücke rechtfertigt es im Rahmen des Leitbildes der maßvollen Verdichtung, die Zufahrt zu Garage oder Carport als 2. notwendigen Stellplatz zu werten.
Ausnahmsweise sind auf der Fläche WA 1 Garagen und offene Garagen (Carports) nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, aber dort nur innerhalb einer Umgrenzungslinie für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB). Die überbaubare Fläche und die Fläche für die privaten Stellplätze werden derart räumlich voneinander getrennt, dass die Stellplätze nicht straßenseitig auf dem Baufeld angeordnet werden können. Damit soll verhindert werden, dass bei der Einfahrt in die neue Siedlung die optische Wirkung zuerst auf eine ästhetisch unattraktive Stellplatzanlage gelenkt wird. Die private Stellplatzanlage ist deshalb mit einer Hecke einzugrünen.

5.4. Erschließung

5.4.1. Öffentliche Verkehrsanlagen

Die äußere Fahrerschließung des Baugebietes erfolgt zunächst durch einen Anschluss an die Käthe-Paulus-Straße. Sie ist im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt und hat Anschluss an die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen Dieselstraße und Sandkrugstraße (Kreisstraße 2), die aus der Kernstadt im Abstand von 500 Metern parallel zueinander in das östliche Umland Wolfsburgs führen. Damit ist die Zielsetzung, das Plangebiet verkehrstechnisch an das städtische Straßensystem anzubinden, erreicht. Es sind sehr gute Fahrverbindungen zwischen der neuen Siedlung, der Innenstadt und dem Umland gegeben. Im Bereich des Kreuzungspunktes Käthe-Paulus-Straße/Sandkrugstraße wird der Geltungsbereich um einen potentiellen späteren Bypass verringert. Hierdurch wird sichergestellt, dass nicht eine Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch eine spätere Straßenplanung revidiert wird.

Um den Knoten zwischen der inneren Erschließungsstraße und der Käthe-Paulus-Straße als für das Baugebiet unabdingbar erforderlichen Straßenanschluss planungsrechtlich zu sichern, ist der betreffende Anschlusspunkt in den Geltungsbereich des Plangebietes einbezogen und dort als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.
Das erforderliche Sichtdreieck nach RASt 06 im Bereich des Verkehrsknotens ist aus Gründen der Verkehrssicherheit von jeglicher Nutzung, Bebauung und Bewuchs oberhalb 0,8 m, gemessen ab Straßenoberkante, frei zu halten. Da die zukünftig zulässige Höchstgeschwindkeit auf der Käthe-Paulus-Straße aufgrund von weiträumigen Verkehrsplanungen noch nicht feststeht, wurde davon abgesehen, ein Sichtdreieck mit bestimmter Schenkellänge in der Planzeichnung festzusetzen.

Eine weitere optionale äußere Erschließung besteht durch einen Anschluss an die Straßenfolge Zum Wiesengarten/Hauptstraße. Dieser Anschluss ist derzeit nur für Fußgänger und Radfahrende vorgesehen um keine Schleichverkehre zu generieren. Im Notfall soll hier jedoch die Möglichkeit gegeben sein, eine Anbindung auch für den motorisierten Individualverkehr herstellen zu können (u. a. für die ortsnahe Freiwillige Feuerwehr). Optional ist eine Durchfahrbarkeit als Einbahnstraßenlösung aus dem neuen Baugebiet in Richtung Altdorf möglich. Dies obliegt der späteren Ausführungsplanung. Es wird vorgesehen, den neuen Siedlungsbereich als Tempo-30-Zone auszuweisen.

Die innere Fahrerschließung erfolgt über zwei etwa parallel verlaufende Wohnsammelstraßen (Planstraße A und B) als gleichwertige innere Haupterschließungsstraßen, die im Norden des neuen Wohngebietes zusammengeführt werden, und je vier Erschließungsstichwege mit Wendeanlage (Planstraßen C bis J), die von den Sammelstraßen abzweigen. Ihre Wendebereiche sind so dimensioniert, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug wenden kann, ohne zurücksetzen zu müssen. Mit den Stichwegen wurden reine Erschließungsstraßen gewählt,

sodass zu erwarten ist, dass sich der für die Wohnanger gewünschte Charakter hoher Privatheit einstellen wird.

Aus Platzmangel sind in den Stichwegen i. d. R. Besucherparkplätze nicht vorgesehen. Sie werden im Bereich der Wohnsammelstraßen angeboten auch weil in diesem Bereich aufgrund der hier geplanten Reihenhausbebauung mit einer größeren Besucherzahl zu rechnen ist. Um dort Verkehrsbehinderungen durch ansonsten am Straßenrand parkende Fahrzeuge zu vermeiden und damit einen ungehinderten Verkehrsfluss sicherzustellen, werden diese Flächen für den ruhenden Verkehr in der Form von Parkstreifen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkfläche“ (P) festgesetzt. Das gilt auch für vier Besucherstellplätze im Wendebereich der Stichstraße J, die ausnahmsweise dort vorgehalten werden, weil die von Besuchern zu Fuß zurückzulegende Entfernung zwischen dem dort gelegenen Wohnhäusern und den im Bereich der Wohnsammelstraße gelegenen Parkplätzen zu groß wäre.

Eine Durchfahrt von Bussen ist bei der Dimensionierung der Straßenquerschnitte nicht zu berücksichtigen gewesen. Das Erschließungssystem sieht vor, die Straßen ihrer ihnen zukommenden Funktion entsprechend als reine Anliegerstraßen auszubauen. Eine Haltestelle für den ÖPNV ist im Bereich des Kreisverkehrs an der Sandkrugstraße vorgesehen, sodass die bestehende Linienführung nicht verändert werden muss.

Das straßenbegleitende Gehwegenetz sowie sonstige Gehwegeverbindungen garantieren einerseits die Durchlässigkeit für Fußgänger innerhalb des Siedlungsbereiches, andererseits gewährleisten sie auch die wünschenswerten Wegeverbindungen zu den benachbarten Gebieten der bestehenden Ortslagen, zu den Haltepunkten des ÖPNV und in die umgebende Landschaft.
Der Fußgängerverkehr wird im Bereich der Erschließungsstraßen auf klassische Weise über einseitige Gehwege in den Stichstraßen und entweder beidseitige oder einseitige Gehwege in den Sammelstraßen abgewickelt.

Im Einzelnen sind folgende Gliederungen der Straßenprofile vorgesehen
Planstraße A (Ost-West): 2,50 m Gehweg, 2,25 m Parken, 5,50 m Fahrbahn, 0,5 m Randstreifen = 10,75 m
Planstraße A: 2,50 m Gehweg, 5,50 m Fahrbahn, 2,25 m Parken, 2,50 m Gehweg 2,50 m = 12,75 m
Planstraße B: 0,75 m Randstein, 2,25 m Parken, 5,50 m Fahrbahn, 2,50 m Gehweg = 11,00 m
Planstraßen C –J: 2,50 m Gehweg, 5,50 m Fahrbahn, 0,5 m Randstein = 8,50 m
Für die Wendekreise wurde r = 10,5 m festgelegt.

Besondere Bedeutung für die Siedlung hat, wie oben beschrieben, der zentrale Geh- und Radweg, der die zentrale Grünfläche und den Spielplatz erschließt und das Altdorf sowie das neue Wohngebiet mit dem überörtlichen Geh- und Radwegesystem verbindet. Diese Fläche (Geh- und Radweg A) wird nach § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt. Der so gekennzeichnete Geh- und Radweg ist in einer Breite von 3,0 m vorzusehen. Weitere Geh- und Radwegflächen im Bereich der zentralen Grünanlage werden nicht gesondert festgesetzt, sind jedoch zulässig um die Fläche zu erschließen. Im Bereich des Geh- und Radweg A verläuft eine erdverlegte Hauptleitung (Fernwärme). Aufgrund der parallel verlaufenden Planstraßen A und B wird der Geh- und Radweg A nicht beleuchtet.

Zwischen Altdorf und neuer Siedlung wird ein weiterer Geh- und Radweg angelegt, der die Verbindung zu den Nachbarsiedlungen Köterkamp und Reislingen Süd-West (sowie zum geplanten ÖPNV-Haltepunkt am Kreisverkehr Käthe-Paulus-Straße / Sandkrugstraße) herstellen soll. Diese Fläche (Geh- und Radweg B) wird nach § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt. Der so

gekennzeichnete Geh- und Radweg ist in einer Breite von 3,0 m vorzusehen und zu beleuchten. In diesem Bereich verlaufen erdverlegte Hauptleitungen (Elektrizität).

Jeweils 2 Verbindungswege (Weg E bis Weg H) zwischen den Planstraßen A und B und der zentralen Grünfläche etwa auf der Höhe der Stichstraßen verbinden die peripheren Wohnsiedlungsbereiche mit der zentralen Grünfläche und sorgen für eine gute und der besonderen Bedeutung der Siedlungsmitte angemessene Erschließung für Fußgänger. Diese Flächen werden nach § 9 (1), Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt. Sie müssen nur eine Breite von 2,50 m aufweisen, da hier von reinem Anliegerverkehr auszugehen ist und werden nicht beleuchtet. Die Wege werden innerhalb der Grünflächen nicht gesondert festgesetzt, sollen jedoch eine durchgehende Verbindung aufweisen. Aufgrund der Zweckbestimmung Parkanlage wird verdeutlicht, dass die Fläche auch mit Wegen genutzt werden kann.

Ein weiterer Weg dient sowohl der Komplettierung des Geh- und Radwegesystems als auch als Grundstückserschließung. Diese Fläche am Ende der Planstraße B (Weg L) wird nach § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt. Sie muss eine Mindestbreite von 4,0 m haben. Es wird zudem festgesetzt, dass Anliegerfahrverkehr zulässig ist.

Im Übergang zum Altdorf Reislingen wird eine platzartige Aufweitung geplant mit der Absicht, eine städtebaulich attraktive Eingangssituation in die neue Siedlung sowie eine optionale Verbindung zwischen der Straße Zum Wiesengarten und der östlichen Sammelstraße (Planstraße A) herzustellen. Dafür wird ein geringer Teil des Grundstücks der örtlichen Feuerwehr benötigt. Da die Aktivitäten der Freiwilligen Feuerwehr sich auf andere Bereiche der Grundstücksfläche eingrenzen lassen, ist diese Nutzungsänderung vertretbar. Die Zonierung der Verkehrsarten erfolgt durch die Platzgestaltung (z. B. durch Materialwechsel, Flachborde, Bäume, Bänke, Poller, etc.). Die Radfahrverbindung zur „Grünen Mitte“ und die Erschließung der benachbarten Grundstücke, sowie der geplanten Transformatorstation müssen dort sichergestellt sein.

<u>Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)</u>
Die Größe und Lage des Plangebietes erfordert eine ausreichende ÖPNV-Anbindung. Diese erfolgt durch die Einrichtung von Bushaltestellen im Bereich des Knotens Käthe-Paulus-Straße/Sandkrugstraße, die über den neu anzulegenden Geh- und Radweg (Geh- und Radweg B) von der neuen Siedlung aus erreichbar ist. Die neu anzulegenden Haltestellen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Dies ist darauf zurückzuführen, dass deren konkrete Lage noch nicht endabgestimmt ist und bei einer Änderung der Bushaltestandorte somit keine Änderungen des B-Planes erforderlich werden.

5.4.2. Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB wird die Anzahl der Zufahrten zu den privaten Grundstücksflächen auf eine Zufahrt je Grundstück und die Zufahrtsbreite auf 4,0 Meter begrenzt. Angesichts der überwiegend geringen Größe und Breite der Grundstücke im Wiesengarten würden breite Grundstückszufahrten den Charakter von eingefriedeten Grundstücken stark stören. Dies führte zu stadtgestalterisch unbefriedigenden Straßenansichten, zudem würden die Parkmöglichkeiten und die Standorte für technische Anlagen am Straßenrand erheblich eingeschränkt.
Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf den Planstraßen A und B sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.4.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ (Weg L) dient auch der Grundstückserschließung. Sie wird als mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Die private Fläche M dient der Erschließung eines Hinterliegers. Sie wird als mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten des Hinterliegers zu belastende Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.
Diese Festsetzungen umfassen das Recht, die belastete Grundstücksfläche betreten und befahren zu dürfen, soweit es für die Verlegung, Wartung und Reparatur der Leitungen erforderlich ist. Die Durchführung dieser festgesetzten Rechte bedarf der privatrechtlichen Regelung. Insoweit werden die Rechte erst durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten oder Baulasten wirksam.

5.4.4. Ver- und Entsorgung

Auf dem Grundstück der Ortsfeuerwehr wird eine Fläche für Ver- und Entsorgung mit dem Zeichen für Versorgungsanlagen und der Zweckbestimmung Elektrizität nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Die Transformatorstation wird im Zuge des Rückbaus und der Neuverlegung der 20-kV-Leitung benötigt. Die Erschließung der Fläche erfolgt über die westlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Die bauliche Anlage muss mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Abstand halten und ist in eine Maßnahmenfläche mit Bäumen und Sträuchern eingebettet, so dass der Funktionsbau zur Platzfläche hin gestalterisch nur gering in Erscheinung tritt.

Das neue Siedlungsgebiet wird an das Fernwärmenetz angeschlossen (s. Kap. 5.7.1).
Etwa parallel zum Geh- und Radweg im Bereich der zentralen Grünfläche verläuft die bestehende Fernwärmeleitung. Diese Leitung (Fernwärme) wird als unterirdische Hauptversorgungsleitung nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in der Planzeichnung festgesetzt. Aufgrund der beengten Verhältnisse und aus gestalterischen Gründen kann die Leitung nicht durchgehend und beidseitig in einer Breite von je 3,0 m von Bepflanzung freigehalten werden. Ein mindestens 6,0 m breiter Streifen kann nur als leicht asymmetrisch zur Leitungsachse liegende Fläche freigehalten werden, wobei die Achse der Leitung nicht näher als 2,5 m an den östlichen Rand der freizuhaltenden Fläche heranreicht. Es sollen im Abstand von ca. 10-25 m mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Leitungsachse mehrere Bäume aus gestalterischen und ökologischen Gründen (Orientierung für Fledermäuse) gepflanzt werden. Ein geringfügig einseitiger Arbeitsraum schränkt Reparatur- und Wartungsarbeiten nicht unzumutbar ein und ist vom Leitungsträger hinzunehmen. Der Einbau eines gegebenenfalls nötigen Wurzelschutzes wird von der Stadt Wolfsburg gewährleistet.

Die zu verlegende 20-kV-Leitung verläuft im Bereich der Fläche besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg (Geh- und Radweg B) und wird dort als unterirdische Hauptversorgungsleitung (Elektrizität) nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in der Planzeichnung festgesetzt. Die neue Trasse wird benötig, weil die alte oberirdische Leitung im Bereich der neuen Siedlung über bebautes Gebiet führen würde und rückgebaut werden soll.

Das Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Vorsfelde und Umgebung angeschlossen.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet Wiesengarten ist die Anlage eines Regenrückhalteraumes gemäß § 9 Abs. 16 BauGB vorgesehen. Dieser Rückhalteraum, der das Regenwasser des gesamten Baugebietes sowie einiger weniger Grundstücke des Altdorfes in ungedrosselter Form aufnehmen soll, wird aus entwässerungstechnischen und topographischen Gründen im Nordwesten des Geltungsbereichs vorgesehen. Das Wasser wird von dort über einen Straßendurchlass in der Dieselstraße dem nördlich gelegenen Grabensystem zum Reislinger Graben zugeführt. Dabei wird auch ein bestimmter Flächen-

anteil der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1; Nr. 20 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt ist, in Anspruch genommen.

Nördlich der Planstraße A in der Nähe des Regenrückhaltebeckens wird der Standort einer Pumpstation mit dem Zeichen für Anlagen der Abwasserbeseitigung und der Zweckbestimmung Abwasser nach § 9 Abs. 1, Nr.14 BauGB festgesetzt. Die Station wir zur Ableitung des Schmutzwassers benötigt. Das Schmutzwasser wird von hier in das westlich gelegenen Schmutzwassersystem Wolfsburgs befördert. Für die Aufnahme des Schmutzwassers aus dem Plangebiet bestehen im Netz Reislingen ausreichende Leistungsreserven.

Im Rahmen der Müllbeseitigung werden Flächen für Papier und sonstige Wertstoffe nicht mehr benötigt. Mit der Einführung der „haushaltsnahen Papiertonne“ (2007) sind öffentliche Standplätze nur noch für die Altglas- und Altkleider-Verwertung vorzuhalten. Eine solche Sammelstelle ist für das Plangebiet nicht vorgesehen, da in der näheren Umgebung eine solche Anlage schon besteht.

5.5. Grünflächen (Grünordnerisches Zielkonzept)

Mit dem Grünordnerischen Zielkonzept werden die gesetzlichen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege, wie in den §§ 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dargestellt und die konkreten Ziele übergeordneter fachlicher Konzepte (Flächennutzungsplan, Landschaftsrahmenplan), die aus dem städtebaulichen Konzept abzuleitenden Ziele des Freiraums und der Grünordnung und die Beeinträchtigungen, die durch die Ausweisung des Plangebietes hervorgerufen werden, umgesetzt. Es lassen sich folgende Ziele ableiten:

<u>Erhaltung und Entwicklung der Biotopvielfalt durch:</u>
- Schutz, Pflege und Entwicklung vorhandener Lebensräume von Pflanzen und Tieren im Umfeld der zukünftigen Bebauung,
- Schaffung neuer Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt,
- Schaffung von Vernetzungsstrukturen im Plangebiet

<u>Sicherung und Erhaltung des Bodens und seiner Funktionen durch:</u>
- sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden,
- Erhaltung und Reaktivierung unbebauter Flächen

<u>Schutz des Grundwassers durch:</u>
- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers in Form eines Retentionsraumes vor Ort

<u>Entwicklung ausgeglichener stadtklimatischer Verhältnisse durch:</u>
- Sicherung ausreichend großer, unversiegelter Flächen mit hohem Grünvolumen

<u>Sicherung und Entwicklung des Landschafts- und Ortsbildes durch:</u>
- Verzicht auf einen Lärmschutzwall auf den Maßnahmenflächen zwischen Verkehrsflächen und Bebauung
- Erhalt der Sichtbeziehung zum Altdorf Reislingen
- Eingrünung der Siedlung durch grüne Siedlungsränder
- Gestaltung der privaten Grundstückseinfriedungen durch Zierhecken

<u>Planung von Maßnahmenflächen als Struktur- und Gestaltungselemente des Städtebaus:</u>
- Umsetzung des Leitbildes der Siedlung im Grünen durch breite, die bebauten Flächen umgebende Grün- und Landschaftskorridore
- Schaffung einer Siedlungsmitte durch eine zentrale Grünfläche
- Akzent- und Orientierungspunktsetzung im Raum durch Baumsolitäre

Sicherung der sozialen Funktion der Grün- und Freiräume als Orte der Begegnung und der Naherholung durch:
- Schaffung einer gut erschlossenen zentral gelegenen „Grünen Mitte“
- Anlage eines Kinderspielbereichs auf der zentralen Grünfläche

Diese Ziele werden durch Maßnahmen im Plangebiet, wie auch durch externe Maßnahmen verwirklicht. Mit einer offenen Bauweise und einer Grundflächenzahl von in der Regel 0,4 ist eine ausreichende Grünversorgung innerhalb des Wohngebietes gegeben.

5.5.1. Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Die Maßnahmen, die geeignet sind, die in Ziff. 5.6. aufgestellten Ziele zu erreichen, werden innerhalb des Bebauungsplanes in Form von Festsetzungen festgelegt oder über einen gesonderten Beschlusspunkt der Ratsvorlage als Selbstbindung der Stadt Wolfsburg gesichert. Damit erlangen sie Verbindlichkeit und können innerhalb der Bilanzierung als Kompensation herangezogen werden.

5.5.2. Maßnahmen im öffentlichen Raum

Öffentliche Grünflächen (gemäß BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 15)
Der zentrale Bereich des Baugebietes wird mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünfläche“, eine Teilfläche davon mit der besonderen Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Dies entspricht dem oben beschriebenen städtebaulichen Konzept der Grünen Mitte. Ihr Freiraum-Charakter soll der einer offenen Wiese sein. Deshalb wird der Anteil der standorttypischen heimischen Laubgehölze, in Form von Einzelbäumen und Strauchgruppen, auf ca. 10 % der Gesamtfläche begrenzt. Für die Qualität des Wohnquartiers ist die Nutzbarkeit dieses wohnungsnahen Freiraumes als Ort der Begegnung und kurzzeitigen Erholung von besonderer Bedeutung. Die Grünfläche trägt auch zur Verbesserung des Kleinklimas und der Luftqualität bei, zudem dient die Fläche der Sicherung eines Biotopverbundes in Nord-Südlicher Ausrichtung. Die planerisch konkrete Ausgestaltung der Fläche bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

Mit der Übernahme der Flächenziele und -nutzungen aus der vorbereitenden in die verbindliche Bauleitplanung werden die Flächen zwischen dem Rand der neuen Siedlung und der Geltungsbereichsgrenze überwiegend als Maßnahmenflächen festgesetzt.

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

Um die Wohngebietsflächen herum werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahmen dienen dem durch die Bebauung des Plangebietes bzw. benachbarter Plangebiete erforderlichen Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird im Einzelnen festgesetzt:
Der Erhalt und die Entwicklung von blütenreichen mesophilen (mittelfeuchten) Extensivgrünlandflächen, der Erhalt/die Sicherung sowie die Einbindung des am Südrand des Plangebietes gelegenen Tieflandbaches samt biotopgerechter Unterhaltung, das Anpflanzen von (Wild-)Obstbäumen, die Anlage eines naturnahen Stillgewässers in der Nordostecke des Plangebietes. Bereits vorhandene wertvolle Biotope werden in die Maßnahmenfläche ebenso eingebunden und biotopgerecht unterhalten wie der Raum für die Regenwasserrückhaltung. Die Maßnahmen dienen der Verbesserung des Kleinklimas und der Luftqualität und haben zum Teil Bedeutung als wohnortnahe Erholungsflächen. Durch die unterschiedlichen Anpflanzungen wird das Landschaftserleben gesteigert und es kann zusätzlich zur Grünflä-

che in der Mitte des Plangebietes eine Biotopverbundfunktion erhalten und gesichert werden. Die Neuanlage eines Stillgewässers in der Fläche M 2 ist als Kompensation für den Verlust eines Stillgewässers erforderlich. In Teilbereichen (M 1, M 3 und M 6) ist die Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich um geschützte Pflanzenarten sowie den Tieflandbach vor Veränderungen und Beeinträchtigungen zu bewahren.

5.5.4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baumpflanzungen sind als Solitärbäume in den Planstraßen A und B vorgesehen um den Straßencharakter zu gliedern und aufzulockern. Ein anzupflanzendes Baumpaket im Bereich der platzartigen Aufweitung zwischen der zentralen Grünfläche und der Straße zum Wiesengarten bildet mit vorhandenen Bäumen auf dem benachbarten Grundstück ein Baumtor in den zentralen Grünraum der neuen Siedlung und dient als Teil der Platzgestaltung. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sowie westlich der Wohngebietsflächen sind weitere Baumpflanzungen vorzunehmen um das Landschaftsbild aufzuwerten (Abwechslung) und eine wohnortnahe Strukturvielfalt erreichen zu können. Die Anpflanzungen dienen teilweise auch der Kompensation von Baumverlusten, welche im Zuge der Erstellung des Baugebietes entstehen.

Innerhalb der Maßnahmenflächen m1 und m2 sind westlich bzw. östlich des Geh- und Radweges A und innerhalb der Maßnahmenflächen m4 und m5 sind südlich des Geh- und Radweges B Strauch-Baumhecke als Ersatz für den Verlust von Strauch-Baumhecken im Plangebiet festgesetzt. Im Rahmen der Erstellung des Baugebietes müssen vorhandene Strukturen entfernt werden. Zur Schaffung von Strukturen für den Biotopverbund und als Lebensraum für die Nachtigall sind die Neuanpflanzungen erforderlich. Zugleich gliedern diese den Landschaftsraum. Durch eine lückige Ausführung kann sichergestellt werden, dass Sichtbeziehungen erhalten bleiben und keine Angsträume (Tunnelartig) entstehen.

5.5.5. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten- und Biotopschutz, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Der Umfang ihrer Betroffenheit ist in Teil III Umweltbericht dargestellt.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege. Diese Auswirkungen entstehen überwiegend durch die Versiegelung und Bebauung offener Bodenflächen sowie durch den Verlust der Flächen als Biotope und Nahrungshabitate der Fauna. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung bzw. zum Teilausgleich von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes fest. Diese Maßnahmen sind unter den Punkten 5.5.2 bis 5.5.4. begründet.
Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollten durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, soweit möglich, im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB können die Darstellung und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.
Dies ist vorliegend geplant und wird mit dem Grünordnerischen Fachbeitrag erarbeitet. (Quelle: Büro plan-GIS, Ingenieur-,Grün- und Landschaftsplanung, Hannover: Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF) zum Bebauungsplan Wiesengarten im Ortsteil Reislingen, 2016)

5.5.6. Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

Die rechnerische Bilanz dient der Nachvollziehbarkeit der Ermittlung des geforderten Kompensationsbedarfes für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage des Bilanzierungsmodells der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NST 2013). Die Bewertung der Planung erfolgte auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes. Im linken Teil der nachfolgenden Tabelle sind die Flächenwerte der Bestandsflächen (-biotope) aufgeführt. Der rechte Teil der Tabelle enthält eine Gegenüberstellung der Planung sowie externen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes und die Bewertung. Diese Gegenüberstellung ergibt ein Defizit. Im unteren Teil der Tabelle ist aufgeführt, wie dieses Defizit mit den externen Maßnahmen ausgeglichen wird, so dass kein Defizit verbleibt. Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsumfang für das Vorhaben Bebauungsplan Wiesengarten von –522.901 Werteinheiten (WE). Durch die Umsetzung der internen Kompensationsmaßnahmen, die aus dem Arten- und Naturschutz resultieren, sind 315.087 WE multifunktional, also mit Synergieeffekten für die abiotischen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaft als interne Kompensations- und Erhaltungsmaßnahmen anrechenbar. Es verbleibt ein nach Abzug dieser internen Maßnahmen ein Kompensationsdefizit von **-207.815 Werteinheiten**. Der Ausgleich des noch bestehenden Kompensationsdefizits für den Bebauungsplan „Wiesengarten“ von -207.815 Werteinheiten wird durch die geplante Umsetzung von externen Maßnahmen auf einem großflächigen Maßnahmen-Komplex in der Gemarkung Vorsfelde, Flur 8, Flurstücke 771/5, 770/3, 769/3, 766/5 769/1, 766/5, 767/1, 768/1 sowie 770/1 ausgeglichen. Diese Maßnahmenfläche beinhaltet einen Aufwertungsumfang von 242.430 WE auf einer Fläche von insgesamt 99.413 m². Damit verbleibt ein Kompensationsüberschuss für den B-Plan Wiesengarten von 34.615 Werteinheiten. Diese verbleibenden Werteinheiten bzw. der Kompensationsüberschuss kann für andere Eingriffsvorhaben eingesetzt werden oder sollte in ein Ökokonto übergehen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Gegenüberstellung des Bestand mit der Planung und der internen sowie der externen Kompensationsmaßnahmen. Die nachfolgende Tabelle 1 (Grünordnerischer Fachbeitrag Plan-GIS 2016) zeigt die Gegenüberstellung des Bestand mit der Planung und der internen Kompensationsmaßnahmen.

Tabelle 1 rechnerische Bilanz

Rechnerische Bilanz Bebauungsplan „Wiesengarten“							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen							
Ist-Zustand der Biotoptypen	**Fläche in m²**	**Wertfaktor**	**Flächenwert**	**Eingriffs-/ Ausgleichsfläche** (Planung (Versiegelung / Überbauung, entstehender Biotoptyp oder vorgesehene Ausgleichsfläche)	**Fläche in m²**	**Wert-faktor**	**Flächenwert**
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**
WQL	642	5	3.210	**Bauflächen (Nettobauland):**			
GMS	122.029	3	366.087	49.818 m² Baufläche GRZ 0,4 + 50% zulässige Überschreitung; darin:			
GIA	50.847	2	101.694	überbaute Fläche	29.891	0	0
GFF	342	4	1.368	Scherrasen, Hausgarten	19.927	1	19.927
BFR	2.193	4	8772	12.576 m² Baufläche GRZ 0,45 + 50% zulässige Überschreitung; darin:			

SEZ	375	5	1.875	überbaute Fläche	7.860	0	0
UHN	718	3	2.154	Scherrasen, Hausgarten	4.716	1	4.716
PKR	8.263	2	16.526	8.000 m² Baufläche GRZ 0,3 + 50% zulässige Überschreitung; darin:			
OD	366	1	366	überbaute Fläche	3.510	0	0
UHN/FGR	647	3	1.941	Scherrasen, Hausgarten	4.291	1	4.291
HFM/FGR	1.479	3	4437	**Verkehrsflächen**	24.995	0	0
HFS/FGR	747	3	2241	**Fläche für Versorgung etc.**	41	0	0
FBF	1.696	5	8.480	**Fläche für Regenwasserrückhaltung**	4.380	1	4.380
HPG	578	3	1.734	**Öffentliche Grünfläche und mit der Zweckbestimmung Spielplatz**	1.527	1	1.527
11 Einzelbäume a´20 m²	180	3	540	**Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Einzelbäumen und Strauchgruppen**	5.246	2	10.492
11 Gebüsche a´20 m²	220	3	660	**Pflanzung von 14 Bäumen gemäß des B-Plan-Entwurfes (a´ 10m²) (HEB)**	140	2	280
23 Obstbäume a´10 m²	230	2	460	**Interne Kompensationsmaßnahmen:**			
BAZ/FGR	89	4	356	**Maßnahme A1 (inkl. V2)**	69.949	3	209.847
OVS/OWS	3.950	0	0	**Maßnahme A2**	634	5	3.170
				Maßnahme A3	1.217	5	6.085
				Maßnahme A3 (Bachbewuchs)	2.198	4	8.792
				Maßnahme A4	350	3	1.050
				Maßnahme A5 (inkl. V1)	4.363	3	13.089
				Maßnahme A6 und A6+	829	5	4.145
				Maßnahme A7	5.589	4	22.356
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) SUMME			522.901	**Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) SUMME**			315.087

Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichfläche (Planung)	315.087
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichfläche (Ist-Zustand)	522.901
= Defizit im Plangebiet	**-207.815**

Kompensationsmaßnahmen				**Externe Kompensationsmaßnahmen A01**			
Ist-Zustand der Biotoptypen	**Fläche in m²**	**Wertfaktor**	**Flächenwert**	**Eingriffs-/ Ausgleichsfläche** (Planung (Versiegelung / Überbauung, entstehender Biotoptyp oder vorgesehene Ausgleichsfläche)	**Fläche in m²**	**Wert faktor**	**Flächenwert**

1	2	3	4	5	6	7	8
				GE/ UH (UHF, UHM)/ FG/ HF (HFS)	76.782	3	230.346
A	96.992	1	96992	UF (UFB)	2.591	4	10.364
UH	2.421	3	7.263	RS	21.195	5	105.975
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichfläche externe Kompensation (Ist-Zustand)			104.255	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichfläche externe Kompensation (Planung / Ausgleich)			346.685
Flächenwert externe Ausgleichsmaßnahme (Planung- Istzustand):							242.430
anrechenbarer Wertpunkte aus externer Ausgleichsmaßnahme							**242.430**
Defizit im Plangebiet							**- 207.815**
Kompensationsüberschuss insgesamt							**34.615**

5.6. Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist auch für eine geordnete Niederschlagswasserableitung zu sorgen. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßen und den Privatgrundstücken wird in den nordwestlich der bebauten Flächen gelegenen Talraum zu einer dort im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten „Fläche für die Regenwasserrückhaltung“ geleitet. Das verbleibende Wasser wird nach der gewollten Verzögerung von dort über einen Straßendurchlass in der Dieselstraße dem nördlich gelegenen Grabensystem zum Reislinger Graben zugeführt. Das Regenrückhaltebecken wird als Nassbecken ausgebildet. Eine Anrechnung von Werteinheiten für die Ausgleichsbilanzierung und eine Bepflanzung für Kompensationsmaßnahmen auf dieser Fläche ist nicht möglich.

5.7. Umweltschutz (Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen)

Die Bestrebungen der Stadt Wolfsburg gehen dahin, zusätzlichen Luftverunreinigungen zu begegnen. Die anhaltende Nachfrage nach Einfamilienhaus-Grundstücken führt zu einer Verdichtung und Ausweitung der Siedlungsflächen im gesamten Stadtgebiet. Um die bei einer Zunahme von Einzelfeuerungsstätten zu erwartenden Luftverschmutzungen weitgehend einzuschränken ist gem. § 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB geregelt, dass feste Heizmaterialien und Heizöle nicht verwendet werden dürfen.
Feste Heizmaterialien sind insbesondere Kohle und Koks. Diese Festsetzung gilt nicht für zusätzliche Kaminfeuerstellen, wenn diese nicht der Beheizung des Gebäudes dienen. Das Zulassen von Kaminfeuerstellen ist generell zwar bedenklich, wegen deren gelegentlichen Befeuerungen ist jedoch mit unzumutbaren Belästigungen und Verschmutzungen nicht zu rechnen.

5.7.1. Wärmeversorgung

Das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) verpflichtet die Eigentümer neuer Gebäude zu einer anteiligen Deckung des Wärmebedarfs durch die Nutzung erneuerbarer Energien. Diese Nutzungspflicht kann gemäß den Regelungen des

EEWärmeG grundsätzlich ersatzweise auch durch die Energieart „Fernwärme“ erfolgen. Die Stadt Wolfsburg setzt zur Reduktion von Treibhausgasen auch auf die Nutzung der Fernwärme und besitzt ein ausgebautes Fernwärmenetz, so dass auch im Plangebiet eine Hauptleitung vorhanden ist. Es ist daher vorgesehen, die Eigentümer von Grundstücken im Baugebiet durch eine gesonderte Satzung zum Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Fernwärmeversorgung zu verpflichten.

5.8. Lärmschutz (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen nach § 9 Abs.1, Nr.24 BauGB)

Die Wohnnutzung des Plangebietes wird durch umliegende Geräuschquellen tangiert. Dabei lassen insbesondere die umliegenden Hauptverkehrsstraßen Schallimmissionskonflikte erwarten. Auch die in etwa 500 Metern Entfernung nördlich vorbeiführende Bahnhauptstrecke Hannover-Berlin lässt für das Gebiet relevante Emissionen erwarten. Diese Erkenntnis hat die Stadt Wolfsburg veranlasst, ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag zu geben, deren wesentliche Ergebnisse im nachfolgenden dargelegt und erläutert werden.

Darüber hinaus wurden weitere Geräuschquellen ausgemacht, von denen Emissionen auf die geplante schutzbedürftige Wohnnutzung einwirken können. Gemeint sind hinnehmbare Emissionen, die im benachbarten Mischgebiet des Altdorfes im Zusammenhang mit Nutzungen der Freiwilligen Feuerwehr Reislingen und des Bauhofs der Wolfsburger Forstverwaltung auftreten können. Mögliche Geräuschimmissionen bei solchen Nutzungen sind unter dem Gesichtspunkt der „sozialen Adäquanz“ zu bewerten, da hier die Anwendung einschlägiger Regelwerke und Richtwerte auf Grund der „Seltenheit der Ereignisse“ nicht zielführend ist.
Ein Teil der zentralen Grünfläche ist als Kinderspielplatz festgesetzt. Nach zwischenzeitlich erfolgten richterlichen Entscheidungen sind derartige Nutzungen nicht mehr lärmrelevant.

Die Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens wurden auf der Grundlage der aktuellen Verkehrsmengenprognose der Stadt Wolfsburg durchgeführt. Bei der Ermittlung der Emissionspegel kann der Schienenbonus für die „vermindernde Störwirkung“ durchgehender Bahnstrecken nicht mehr in Ansatz gebracht werden. Die Ergebnisse fanden Eingang in den städtebaulichen Entwurf. Im städtebaulichen Entwurf wird dem Planungsziel der Stadt Wolfsburg, das Wohngebiet ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der umliegenden Straßen zu realisieren, durch entsprechende Abstände zu den umliegenden Straßen und durch die Gebäudestellung der künftigen Bebauung, Rechnung getragen. Es wurde festgestellt, dass eine wirksame Minderung des maßgeblich durch Schienenverkehr bestimmten Lärmpegels in der Nacht auf Grund des Abstands zur Bahnstrecke (ca. 500 m) mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen z. B. am Plangebietsrand ohnehin nicht zu erreichen ist.

Mit der Absicht den Wolfsburger Südosten zum bevorzugten Wohnstandort auszubauen, wird z. Z. ein neues Verkehrskonzept für den Südosten erarbeitet, in dem der Ausbau der Achse L290 - Dieselstraße als eine von mehreren Planfällen untersucht wird. Die Prognose für diesen Planfall liegt noch nicht abschließend vor, es ist aber davon auszugehen, dass im Falle einer Umsetzung mit einer Zunahme des Verkehrs auf der Achse L290 - Dieselstraße und somit auch mit einer Erhöhung der Lärmimmissionen für das Plangebiet Wiesengarten zu rechnen ist. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind dann im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens durchzuführen. Die Bauleitplanung reagiert darauf indem zur Südkante der Dieselstraße ein ausreichend großer Abstand eingehalten wird, sodass eine Verbreiterung der Straße inklusive Neuanlage eines Geh- und Radweges und ggf. erforderlicher Lärmschutzanlagen möglich ist.

Für die Festsetzung baulicher („passiver“) Schallschutzmaßnahmen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung gem. DIN 4109 ermittelt und festgestellt,

dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet überschritten werden. Daraus wurde abgeleitet, dass im Plangebiet die Lärmpegelbereiche IV und V zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen wird festgesetzt:
Für die allgemeinen Wohngebiete ist zusätzlich an allen Wohngebäuden ein baulicher Schallschutz vorzunehmen. Die zu treffenden Maßnahmen richten sich nach den Lärmpegelbereichen, in denen gebaut werden soll. Für die Gebäude sind dabei folgende Anforderungen des passiven Schallschutzes zu beachten:
Lärmpegelbereich IV:
- Bei Gebäuden in Massivbauweise müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen
- Bei Massivhäusern mit einem Fensterflächenanteil von bis zu 50% sind Fenster der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmmaß R`w = 35 bis 39 dB) einzubauen.
Lärmpegelbereich V:
- Bei Gebäuden in Massivbauweise müssen die außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 45 dB aufweisen
- Bei Massivhäusern mit einem Fensterflächenanteil von bis zu 50% sind Fenster der Schallschutzklasse 4 (Schalldämmmaß R`w = 40 bis 44 dB) einzubauen.

Diese für die Lärmpegelbereiche IV und V getroffenen Festsetzungen sind zumutbar, zumal nur Teilflächen einzelner Grundstücke im nördlichen Bereich des Plangebietes besonders betroffen sind. Mit einer geschickten Grundrissgestaltung kann es gelingen, schutzwürdige Nutzungen wie Schlaf- und Kinderzimmer nicht zwingend an der der Lärmquelle zugewandten Seite unterzubringen. Für den gesamten Bereich gilt, zum Schlafen genutzte Räume (bspw. Schlafräume und Kinderzimmer) sind mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen müssen den Anforderungen gemäß DIN 4109 Kapitel 5.4 entsprechen.

Das dem Bebauungsplan vorausgehende städtebauliche Konzept wurde zudem für die Ermittlung der maßgeblichen Orientierungswerte (Tagnutzung) für Allgemeine Wohngebiete für die schutzwürdigen erdgeschossigen (Freibereiche) und obergeschossigen (Balkone, Loggien, Dachterrassen) Außenwohnbereiche zu Grunde gelegt. Dabei werden die Gebäude im nördlichen Bereich der Planstraße D so gestellt, dass sie einen durchgehenden Schallschirm bilden. Unter dieser Voraussetzung wird für niedrig gelegene Freiflächen ermittelt, dass die Orientierungswerte im Rahmen der Abwägung möglicher Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) überwiegend eingehalten werden. Im Einzelnen wird für die Fläche WA 3 festgesetzt: Zur Abschirmung der Außenwohnbereiche ist ein in Ost-West-Richtung durchgehender Schallschirm mit einer Höhe von mindestens 2,8 m über dem Bezugspunkt zu errichten. Dieser Schallschirm besteht aus einer Kette von Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Garagen, die auch im Bereich von Abstandsflächen durch Mauern miteinander verbunden sein müssen.

Die Stadt Wolfsburg muss sicherstellen, dass die Lärmschutzbebauung zeitlich vor der zu schützenden Bebauung und deren Außenwohnbereichen realisiert wird, oder dass andere Schutzvorkehrungen für den Fall getroffen werden, dass die schutzbedürftige Bebauung und deren Außenwohnbereiche entstehen, bevor die Lärmschutzbebauung realisiert wird. Nur so wird erreicht, dass die betroffene Wohnnutzung vor den erheblichen Lärm-Immissionen dauerhaft, das heißt in diesem Fall von Anfang an geschützt ist. Dies wird durch eine textliche Festsetzung gesichert. Hiernach darf eine hochbauliche Nutzung der Wohngebietsflächen südlich des WA 3 erst begonnen werden, nachdem der zuvor genannte Schallschirm im WA 3 vollständig errichtet ist.

Für den nach Westen orientierten Freibereich des nördlichsten Gebäudes der östlich zum zentralen Anger gelegenen Bebauung muss durch zusätzliche geeignete Maßnahmen (z. B. Wandvorsprung) sichergestellt werden, dass der maßgebliche Pegel eingehalten wird. Es wird festgesetzt: Der Außenwohnbereich des am nördlichsten gelegenen Reihen/Doppelhauses an der Planstraße A ist zur Dieselstraße hin mit einem mindestens 2,8 m hohen

wandartigen Lärmschutz zu versehen. Er soll mindestens 5,0 m lang sein und bündig an die Westfassade der Bebauung anschließen.

Bei den 3 im Norden des östlichen Plangebiets gelegenen Gebäudezeilen, teilweise bei den nach Westen orientierten Gebäuden am zentralen Anger und teilweise bei den nach Süden und Südwesten orientierten Geschosswohnbauten sollte bei höher liegenden Geschossen (ab 1. OG) auf Balkone und Loggien verzichtet werden.

Durch spätere Einzelfallprüfungen kann nachgewiesen werden, dass durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (Wandvorsprünge, teilweise geschlossene Balkone o. ä.) dem Schutzanspruch der Außenwohnbereiche auch dort ausreichend Rechnung getragen wird.

6. Umsetzung der Planung

6.1. Spielplatznachweis

Das Nds. Spielplatzgesetz wurde am 10.12.2008 ersatzlos außer Kraft gesetzt, so dass eine gesetzliche Verpflichtung zur Anlage eines Kinderspielplatzes (6 bis 12 Jahre) nicht mehr besteht. Nach dem Gesetz wäre aber die Anlage eines Spielplatzes erforderlich gewesen, da die Entfernung des am nächsten gelegenen Kinderspielplatzes mehr als 550 m bis 750 m beträgt. Da sich die Stadt Wolfsburg ihrer Verantwortung gegenüber der nachwachsenden Generation bewusst ist, besteht die Absicht, Spielplätze künftig dort einzurichten, wo es sinnvoll und zweckmäßig erscheint.
Das Baugebiet Wiesengarten macht insbesondere unter Berücksichtigung seiner Lage im Raum die Anlage eines Spielplatzes erforderlich. Der Bebauungsplan schafft daher die Voraussetzungen für die Errichtung eines ca. 1.500 m^2 großen Spielbereiches auf der zentralen Grünfläche der neuen Siedlung. Die Spielplatzfläche hält mindestens 9,0 m Abstand zu den benachbarten Wohngrundstücken und die Grundstücke können mit einer 1,2 m hohen Hecke eingefriedet werden, sodass ein gewisser Abschirmungseffekt zwischen den angrenzenden Wohngrundstücken und der eigentlichen Spielfläche aufgebaut werden kann. Die planerisch konkrete Ausgestaltung der Fläche bleibt dem zuständigen Geschäftsbereich Grün überlassen.

6.2. Kostenschätzung und Finanzierung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:
- die Aufschüttung des Geländes (siehe unter 3.5.)
- die Herstellung der Erschließungsstraßen und der Gehwege einschließlich der Straßenbeleuchtung
- die Herstellung der Kanäle und Entwässerungsanlagen (Verlegung der Schmutzwasserkanalisation, Herstellung der Niederschlagswasserbeseitigung)
- die Herstellung der Wasserversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraßen
- Die Herstellung der Fernwärmeversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraßen
- den Anschluss an das E-Netz
- die Anlage der zentralen Grünfläche einschließlich des Spielplatzes
- die Pflanzung der raumbildenden und akzentsetzenden Einzelbäume und Baumreihen
- die Bepflanzung und die Herstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- die Herstellung von externen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt

Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst vorgenommen wird, durch die Stadt Wolfsburg. Die Kosten werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und nach Vorliegen ergänzt.

6.3. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen befinden sich mit Ausnahme von einigen wenigen Grundstücken bereits im Eigentum der Stadt Wolfsburg. Aus diesem Grunde ist das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen nicht erkennbar. Sofern diese dennoch notwendig sein sollten, z. B. bei der Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke, bildet der Bebauungsplan dafür die Grundlage, gemäß §§ 85 ff. des BauGB. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.
Mit dem Aufstellungsbeschluss (Vorlage V 0416/2012) des Bebauungsplans vom 10.10.2012 hat der Rat der Stadt Wolfsburg ausdrücklich auch die Durchführung eines Umlegungsverfahrens (gemäß § 46 Abs.1 BauGB) als Instrument der Baulandbereitstellung für das Plangebiet „Wiesengarten“ beschlossen.

7. Belange der Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden von dem Bebauungsplan nicht tangiert. Insbesondere sind im Plangebiet und seiner Umgebung keine eingetragenen Denkmale vorhanden. Die Untere Denkmalschutzbehörde teilte am 01.09.2014 mit, dass im Falle von Bodenfunden bei Gründungs- oder anderen Erdarbeiten die Bodendenkmalpflege zu beteiligen ist.

8. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan kommt es zu einem Verlust landwirtschaftlicher Flächen von ca. 19 ha. Die derzeit überwiegend als Grünland genutzten Flächen werden in großen Teilen baulich überformt. Jedoch werden in Teilbereichen mesophiles Grünland erhalten, bei denen eine Beweidung weiterhin möglich ist. Für die geplanten Ausgleichsflächen ist ebenfalls eine Nutzung als Weideflächen denkbar und möglich. Insofern gehen auch hier nicht 100 % der Flächen für die Landwirtschaft verloren. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in zentrumsnaher Lage, gewichtet die Stadt Wolfsburg für den Standort des Baugebietes „Wiesengarten“ die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung u. a. in Form der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum höher, als die Belange der Landwirtschaft. Zwar sind in Wolfsburg einige Baulücken zu verzeichnen, jedoch ist deren Realisierung und Nutzbarmachung für Wohnraum mit hohem Aufwand verbunden und oft gar nicht möglich. Brachflächen existieren so gut wie keine in Wolfsburg, Nachverdichtungen werden bereits in vielen Bereichen vorgenommen. Diese Maßnahmen reichen jedoch nicht aus, die Nachfrage nach Wohnraum zu decken, sodass für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum auch neue Baugebiete entwickelt werden müssen. Mit den o. g. Maßnahmen wird versucht Flächen für die Landwirtschat weiter nutzbar zu halten (z. B. Nutzung der Kompensationsflächen als Weideland) und trotzdem eine Wohnbauentwicklung vornehmen zu können.

9. Private Belange

Im März 2015 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zweimal die Gelegenheit sich zu den Planungen zu äußern und Stellungnahmen abzugeben. Im Rahmen einer Abendveranstaltung und einer öffentlichen Darlegung sind zwei Stellungnahmen vorgetragen worden. So wurde eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an das Baugebiet Köterkamp II gefordert sowie das Unterbinden der Durchfahrt für PKW und LKW zwischen Altdorf und dem Neubaugebiet, mindestens jedoch eine Minimierung.

Beiden Belangen wird entsprochen. So wird mit dem Geh- und Radweg B im südlichen Bereich des Baugebietes „Wiesengarten“ eine Anbindung an den Okerring im Baugebiet Köterkamp II hergestellt. Hierdurch kann eine Vernetzung erreicht werden. Am südlichen Ende der Planstraße B ist eine platzartige Aufweitung vorgesehen. Derzeit ist beabsichtigt keine Durchfahrt für PKW und LKW zu gestatten, sondern nur eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen. Eine Anbindung nach Süden ist jedoch als Notzufahrt (u. a. für die ortsnahe Freiwillige Feuerwehr) sinnvoll und notwendig.

10. Begründungsdatenblatt zum Bebauungsplan Wiesengarten in Reislingen

Rechtskraft:

Art des B-Plans: qualifizierter B-Plan gem. § 30 (1) BauGB

Nutzungsart: Allgemeines Wohngebiet

Bauweise/: EFH, DH, RH, GWB
Geschossigkeit: II-III (größte Firsthöhe: 9,50m)

Wohneinheiten: 160 WE

GRZ: 0,3**/**0,4/0,45 **GRZ mit Überschreitung:** 0,45/0,6/0,7 (§ 19, Abs. 4, BauNVO)

GFZ: keine

Geltungsbereich ges: 29,17 ha		
Bruttofläche G I:	**19,17 ha**	**= 100%**
WA:	7,01 ha	= 37 %
Grünflächen, öffentl.:	0,78 ha	= 4 %
Maßnahmenflächen:	8,44 ha	= 44 %
Straßenverkehrsfl.:	2,50 ha	= 13 %
Fläche für RRB:	0,44 ha	= 2 %
Bruttofläche G II:	**10 ha**	**= 100%**

<u>Eingriffsbilanzierung</u>
Ist-Zustand im Plangebiet
Flächenwert/qm: 522.901 Wertepunkte

Soll-Zustand im Plangebiet
Flächenwert/qm: 315.087 Wertepunkte

Interne Ausgleichsfläche
(Soll- minus Istzustand): 315.087 – 522.901 = -207.815 Wertepunkte

Externe Ausgleichsflächen: 346.685 – 104.255 = 242.430 Wertepunkte
(Soll minus Istzustand/qm)

Lage und Größe: Gemarkung Vorsfelde, Flur 8, Flst.: 771/5, 770/3, 769/3, 766/5, 770/1 und 769/1, 768/1, 767/1 zusammen: 99.413 m²

Es verbleibt ein Überschuss im Plangebiet von 34.615 Werteinheiten.

Teil II: Begründung zu der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV)

A. Allgemeines

1. Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Mit dem Verzicht auf Schallschutzwände oder -wälle zum Schutz der Siedlung vor Lärm ist die Erlebbarkeit des Siedlungs- bzw. Ortsbildes von den umgebenden Straßen her gegeben. Das Ziel einer hohen Qualität der Siedlungsgestaltung als Teil der Stadt- und Landschaftsgestalt ist somit für die Siedlung Wiesengarten allein schon damit begründet. Eine hohe Qualität der Siedlungsgestalt trägt aber auch dazu bei, die Lebensqualität der Bewohner zu steigern, indem sie die Orientierung innerhalb der Siedlung verbessert, zur Adressbildung und guten Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume beiträgt und für eine allen Sinnen zugängliche Atmosphäre sorgt.
Aufgrund des räumlichen Abstands zum Altdorf und zu den anderen bestehenden Siedlungsbereichen Reislingens, kann davon ausgegangen werden, dass die Siedlung als eigenständig wahrgenommen wird, andererseits wird besonders der Südrand der Siedlung im Zusammenhang mit dem Altdorf erlebt und hat auf die überwiegend zweigeschossige dörfliche Bebauung angemessen zu reagieren.

Abgesehen davon erlaubt es die geplante städtebauliche Eigenständigkeit der Siedlung, sich stadtgestalterisch überwiegend nicht am benachbarten Ortsbild zu orientieren, sondern den Bauwilligen unter dem gestalterischen Leitgedanken der „Vielfalt in der Einheit“ eine Reihe von unterschiedlichen Gebäudetypen und Gestaltungsrahmen vorzugeben. Damit soll einerseits die unter Teil I, Nr. 4.1. „Städtebauliches Konzept“ beschriebene städtebauliche Gliederung der Siedlung in baulich-räumliche Einheiten gestalterisch unterstützt werden, andererseits soll den teilweise sehr unterschiedlichen Gestaltungsvorstellungen und –wünschen der Bauwilligen Rechnung getragen werden. Durch die abschnittsweise Bündelung der Wünsche und Vorstellungen mittels Gebäudetypologie und Gestaltungsrahmen wird ein sinnvoller Rahmen geschaffen, innerhalb dessen dem einzelnen Bauwilligen eine möglichst große Freiheit der individuellen Ausführungen und Interpretationen erhalten bleibt. Soll jedoch die Herstellung eines harmonischen Zusammenhangs gelingen, muss der Gebäudetypus einer baulich-räumlichen Einheit hinreichend beschrieben und starke Stil-, Material- und Farbkontraste zwischen den Gebäuden ausgeschlossen werden. Jedes Haus wirkt nur so stark, wie es die benachbarten Häuser zulassen. Das schließt interessante Farbakzente oder ungewöhnliche Materialkombinationen nicht aus.

Um die oben beschriebenen Ziele zu erreichen, wird in den vorliegenden Bebauungsplan gemäß §§ 80, 84 NBauO in Verbindung mit dem § 9 Abs. 4 BauGB eine Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) aufgenommen. Diese örtliche Bauvorschrift soll die städtebauliche Ordnung, die durch den Bebauungsplan Wiesengarten sichergestellt wird, in orts- und landschaftsgestalterischer Hinsicht ergänzen.

2. Örtlicher Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wiesengarten".

3. Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelungen gelten für alle baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend § 1 der ÖBV für die eine Baugenehmigungs- oder Anzeigepflicht besteht sowie für Einfriedungen nach Maßgabe dieser gestalterischen Regelungen.

Die örtliche Bauvorschrift enthält insbesondere Festsetzungen über

- Firstrichtung, Ausrichtung der Gebäude
- Form und Neigung der Dächer, Dachöffnungen
- Material und Farbe der Dächer
- Materialien, Farben und Öffnungen der Fassaden
- Einfriedungen

B. Besondere Anforderungen an die Gestaltung

1. Firstrichtung, Ausrichtung der Gebäude

Die Festsetzung der Firstrichtung des Hauptgebäudes bei Steildachbebauung ist so getroffen, dass sie mit der im Bebauungsplan festgesetzten „Stellung der baulichen Anlagen“ (Hauptgebäuderichtung) korrespondiert. Für Gebäude mit Flachdach wird keine Hauptgebäuderichtung vorgegeben, weil bei Flachdachgebäuden auch ungerichtete Baukörperkompositionen möglich sind. Die äußeren Baukörperkanten dürfen nur senkrecht und parallel zu den im Plan angegebenen Gebäudehauptrichtungen angeordnet werden. Dies dient der optischen Beruhigung der Einzelgebäude und stärkt den baulich-räumlichen Zusammenhang der Gebäudeensembles (siehe auch Teil I, Nr. 5.3. dort unter „Stellung Baulicher Anlagen“).

Mit dem Einbau solarer Techniken zur Energiegewinnung auf der Dachhaut geneigter Dächer kann dem gestalterischen Belang der ökologische Belang gegenüberstehen. Eine mit dem Einbau solarer Techniken verbundene Ost-West-Ausrichtung der Hauptgebäuderichtung und damit der Firstrichtung könnte mit einer Nord-Süd-Ausrichtung der Firstlinien aus gestalterischen Gründen unter Umständen in Widerspruch geraten. Da die Nord-Süd ausgerichtete Bebauung tatsächlich fast überall um 30° gegenüber dem Nordpol nach Westen gedreht ist, sind jedoch moderne Solaranlagen auch in diesem Bereich noch effizient zu nutzen.

2. Form und Neigung der Dächer, Dachöffnungen

Um als störend empfundene Gestaltungsbrüche zu vermeiden, sollen aneinander gebaute Gebäudeeinheiten (Doppelhaushälften und Reihenhäuser) in Bezug auf Dachform und -neigung nur in einheitlicher Gestaltung zugelassen werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sollen für die Hauptgebäude nur Flachdächer mit fassadenbündiger Attika und für Garagen, offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen nur Flachdächer zulässig sein. Mit der Beschränkung der Dachform der Haupt- wie der Nebengebäude auf das Flachdach wird die Wirkung des Geschosswohnbau-Ensembles, der Reihenhauszeilen an der Grünen Mitte und eines Teils der Wohnanger-Bebauung als baulich-räumliche Einheiten typologisch und gestalterisch bekräftigt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 sollen für die Hauptgebäude nur Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer und für Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 15 % zulässig sein. Mit der Beschränkung der Dachform der Hauptgebäude auf wenige Steildachtypen und der Nebenanlagen auf flache und flach geneigte Dächer wird die Wirkung dieser Wohnanger als baulich-räumliche Einheiten typologisch und gestalterisch bekräftigt.

Zur weiteren optischen Beruhigung der baulich-räumlichen Ensemblewirkung und zur typologischen Klarheit der Einzelgebäude tragen die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen bei: Der Steildachfirst muss parallel zu den Traufen und auf einer Höhenlinie angeordnet sein. Es sind nur Satteldächer mit symmetrischer Neigung und gleichen Traufhöhen zulässig. Die Wahl einer eher „steilen“ Neigung der Satteldächer zwischen 30° und 45° soll für ein ausgewogenes Höhenverhältnis zwischen 2-geschossigem Baukörper und Dach sorgen. Trauf- und Firstlinien müssen ununterbrochen ausgeführt sein. Zwerchhäuser und Gauben

sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Bereiche WA 5 und WA 6 befinden sich räumlich am nächsten zur bestehenden Bebauung weshalb hier nur geneigte Dächer zulässig sind. Hierdurch kann ein weicherer Übergang in die anderen Wohnbereiche WA 1 bis WA 2 mit hergestellt werden in denen nur Flachdächer zulässig sind.

3. Material und Farbe der Dächer

Um als störend empfundene Gestaltungsbrüche zu vermeiden, sind aneinander gebaute Gebäudeeinheiten (Doppelhaushälften) in Bezug auf die Dacheindeckung nur in einheitlicher Gestaltung zulässig.

Mit der Materialbeschränkung bei Steildächern (WA 5 und WA 6) auf Dachziegel und Beton-Dachsteine, der Reduzierung des Farbspektrums auf dunkle Grautöne und anthrazit und dem Ausschluss von glänzenden und spiegelnden Materialien wird die Absicht verfolgt, die Materialien und Farben der Gebäudefassaden besser zur Geltung kommen zu lassen. Die Dächer sollen neben den Einfriedungen im Sinne des gestalterischen Leitgedankens der „Vielfalt in der Einheit“ im Wiesengarten den Aspekt der Einheitlichkeit repräsentieren und optisch „im Hintergrund“ bleiben.

Flächen von Kollektor- und Photovoltaik-Anlagen sind bei Steildächern flächenbündig mit der Dachhaut auszuführen. Sie sind nur als eine zusammenhängende, rechteckige Fläche und im Abstand von mindestens 1,5 m zu den Rändern der zur Sonne hin orientierten Dachfläche auszuführen. Damit wird das Prinzip der gestalterischen „Zurückhaltung“ (siehe oben) unterstützt.

4. Materialien, Farben und Öffnungen der Fassaden

Um als störend empfundene Gestaltungsbrüche zu vermeiden, sind aneinander gebaute Gebäudeeinheiten (Reihenhäuser, Doppelhaushälften) in Bezug auf die Materialien und Farben der Fassaden nur in einheitlicher Gestaltung zulässig.

Soll die Herstellung eines harmonischen Zusammenhangs innerhalb einer baulich-räumlichen Einheit gelingen, müssen starke Stil-, Material- und Farbkontraste zwischen den Gebäuden ausgeschlossen werden, ohne dass interessante Farbakzente oder ungewöhnliche Materialkombinationen unmöglich werden. Deshalb wird festgesetzt, dass für die flächigen Teile der Fassaden von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen max. zwei Material-Farb-Kombinationen Verwendung finden dürfen. Der Anteil der Fassadenflächen mit der sekundären Material-Farb-Kombination darf 30 % der Gesamtfassadenfläche nicht überschreiten.

Um die Gestaltungsvorstellungen der Bauwilligen bündeln zu können, werden Material- und Farbkombinationen festgelegt.
Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 werden als Farben für das Hauptmaterial entsprechend dem RAL-Farbspektrum helle Töne festgesetzt: RAL-Bereiche: 9001, 1013, 9010 und deren Zwischentöne.
Für die sekundäre Material-Farb-Kombination werden als Farben entsprechend dem RAL-Farbspektrum festgesetzt: RAL-Bereiche 3004, 3009, 3011, 3013, 1035, 7005, 7006, 7030, 7035, 7037, 7038, 7044, 7048 und deren Zwischentöne.

Zur Material-„Ehrlichkeit“, zur typologischen Klarheit und zur optischen Beruhigung der Einzelgebäude und des baulich-räumlichen Ensembles, tragen die nachfolgenden Festsetzungen bei: Die Verwendung von sichtbarem Fachwerk, Fachwerkimitationen, Baustoffimitaten aus Kunststoff oder bituminierten Pappen sowie von glänzenden und spiegelnden Materialien ist ausgeschlossen. Außentüren und Fenster sind ausschließlich als rechteckige Formate auszuführen. Runde, rundbogen-, trapez-, dreiecksförmige sowie gegenüber der Baukörperkontur gekippte Fenster sind unzulässig.

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind als ein das Ortsbild bestimmendes Gestaltungselement anzusehen. Prägende Gestaltungswirkung haben sie besonders auf den jeweils angrenzenden öffentlichen Raum. Angesichts der gewollten Vielfalt an Gebäudetypen und Gestaltungskombinationen für die Gebäude ist es im Sinne des gestalterischen Leitgedankens der „Vielfalt in der Einheit“ angemessen, im Wiesengarten auch den Aspekt der Einheitlichkeit zu berücksichtigen. Gestalterische Einheit soll durch die Beschränkung des Materials der nötigen Grundstückseinfriedungen erzeugt werden.

Es wird deshalb festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) private Einfriedungen zu den benachbarten öffentlichen Flächen ausschließlich als Schnitthecken aus heimischen Gehölzen zulässig sind. Dies gilt auch für Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken in einem Bereich entlang öffentlicher Flächen von mindestens 5,0 m Tiefe, da Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken bis zu einer gewissen Tiefe auch in den öffentlichen Raum hinein wirken. Zwischen Privatgrundstücken sind ansonsten neben Hecken auch Zäune, aber keine massiven Wände und Mauern als Einfriedung zulässig.

Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin sollten aufgrund von Schutz- und Sicherheitsaspekten eine eindeutige, nicht übertretbare, jedoch sichtdurchlässige Grenze darstellen. Unter diesem Blickwinkel haben sich Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen zum benachbarten Straßenraum bis in Hüfthöhe (ca. 1,0 m) in mindestens zweifacher Hinsicht bewährt. Einerseits in gestalterischer Hinsicht, weil das Straßen- und Ortsbild nicht durch zu hohe vertikale Elemente „kanalisiert“ und „monotonisiert“ wird. Blickbeziehungen zwischen Gebäude und Straße werden ermöglicht. Dieser Kontakt stellt Sicherheit besonders für Kinder her und fördert den Nachbarschaftsgedanken. Andererseits wirken Einfriedungen ab einer solchen Höhe ausreichend als optische Schwelle zwischen öffentlicher Straße und privatem Grundstück. In Bereichen zur offenen Landschaft hin dürfen grüne Einfriedungen höher sein, da sie mit der umgebenden Landschaft optisch korrespondieren und besseren Schutz bieten sollen.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraßen C bis J ist die Höhe der privaten Einfriedung gegenüber dem Bezugspunkt deshalb auf maximal 0,8 m begrenzt. Wegen der Erwartung eines im Vergleich zu den Stichstraßen höheren Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Störungen im Bereich der Sammelstraßen Planstraße A und B sowie der zentralen Grünfläche (Radweg, Spielplatz) soll entlang dieser öffentlichen Flächen die Höhe der privaten Einfriedung gegenüber dem Bezugspunkt auf maximal 1,2 m begrenzt werden. Diese Festsetzungen sollen auch für Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken in einem Bereich entlang öffentlicher Flächen von mindestens 5,0 m Tiefe gelten. Abgesehen von den Einfriedungen im 5-Meter-Bereich zu öffentlichen Flächen werden die Einfriedungen zwischen benachbarten privaten Grundstücken ansonsten auf 1,8 m Höhe begrenzt. Die Höhe gegenüber dem Bezugspunkt privater Einfriedungen zu den die Siedlung umgebenden Maßnahmenflächen soll ebenfalls auf 1,8 m begrenzt werden.

Die Kombination mit einem Maschendraht- oder Stabgitterzaun ohne Sockel ist zulässig, wenn dieser auf der dem privaten Grundstück zugewandten Seite der Hecke errichtet wird und nicht höher als die Hecke selbst ist.
Türen zu den benachbarten öffentlichen Grünflächen sowie Maßnahmenflächen sind nicht zulässig. Mit dem Ausschluss von Türöffnungen sollen durch Betretungsdruck von Bewohnern aus dem Neubaugebiet entstehende Beeinträchtigungen auf die Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vermieden werden.

TEIL III: Umweltbericht zum Bebauungsplan

basierend auf dem Grünordnerischen Fachbeitrag (GOF) zum Bebauungsplan Wiesengarten im Ortsteil Reislingen, 2016, Büro plan-GIS, Ingenieur-,Grün- und Landschaftsplanung, Hannover

1. Einleitung

1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Wolfsburg hat die Absicht, im Ortsteil Reislingen das nordwestlich an die vorhandene Bebauung angrenzende Gebiet als Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen.
Aufgrund des Umfanges und der Bedeutung des Gesamtvorhabens ist die Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Stadt Wolfsburg. Der Rat der Stadt Wolfsburg hat am 10.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wiesengarten“ beschlossen. Im vorliegenden Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung zum Bebauungsplan sollen die Belange des Umweltschutzes entsprechend den Anforderungen der §§ 2 und 2a BauGB im Rahmen des Vorhabens ermittelt und bewertet werden.

1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes „Wiesengarten“

1.2.1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das im Rahmen des Bebauungsplans zu realisierende Wohnbauvorhaben setzt sich aus den im Folgenden beschriebenen Bausteinen zusammen.

Bebaute Bereiche
Die Bebauung umfasst Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung, Reihenhausbebauung und, in geringem Maße, Geschosswohnbau in offener Bauweise und maßvoller Verdichtung.

Erschließung
Die Erschließung erfolgt von Westen über die Käthe-Paulus-Straße. Optional ist eine weitere Erschließung durch eine Verbindung in das Altdorf Reislingen möglich. Innerhalb des Plangebietes sind abgestufte Erschließungsstraßen und -wege geplant.

Öffentliche Grünflächen
Als grüne Mitte der neuen Siedlung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, darin eine Fläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz, im Zentrum des Baugebietes ausgewiesen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Um die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes herum sind Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Versorgungsanlagen und -Leitungen
Im Geltungsbereich befindet sich eine bestehende Fernwärmehauptleitung. Eine Transformatorstation, ein Schmutzwasserpumpwerk sowie eine unterirdische 20 kV-Leitung sind geplant.

Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung
Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßen und den Privatgrundstücken wird zu einer Fläche für die Regenwasserrückhaltung im nordwestlichen Teil des Plangebietes geleitet. Das Wasser wird von dort über einen Straßendurchlass in der Dieselstraße dem nördlich gelegenen Reislinger Graben zugeführt.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die Wohnbauflächen werden von einer zusammenhängenden Maßnahmenfläche umgeben. Die dort bereits vorhandenen wertvollen Biotope werden in die Maßnahmenfläche integriert. Das übrige derzeit intensiv genutzte Grünland wird extensiviert und somit in seiner Funktion für den Naturhaushalt aufgewertet. Zahlreiche Einzelmaßnahmen wie das Anpflanzen von (Wild-)Obstbäumen und Strauch-Baum-Wallhecken bzw. Strauch-Baumhecken und die Anlage eines naturnahen Stillgewässers sollen darüber hinaus die Flächen aufwerten bzw. dem Artenschutz dienen. Die Maßnahmen dienen auch dem Erhalt und der Entwicklung des Bildes einer offenen Wiesenlandschaft.

Festsetzung von Einzelbaumstandorten und Baumreihen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
Zur besseren Orientierung und zur Zonierung der öffentlichen Räume werden an besonderen Knotenpunkten des Erschließungssystems Standorte für Bäume und Baumreihen festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Zum Schutz vor Verkehrslärm, der von der nördlich gelegenen Dieselstraße bzw. der Bahnlinie Hannover-Berlin ausgeht, wird im nördlichen Bereich der Bauflächen eine Lärmschutzbebauung festgesetzt.

1.2.2. Umsetzung des Vermeidungsprinzips im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Dem Vermeidungsprinzip bzw. dem Ziel der Minimierung der Umweltauswirkungen wurde u.a. durch folgende Punkte im Rahmen der Konzeption des Vorhabens Rechnung getragen:
- Zur Minderung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild mit seinen weiträumigen Sichtbeziehungen sind mehr als dreigeschossige Gebäude im Plangebiet ausgeschlossen und es erfolgen Vorgaben zur Bauweise.
- Mit der Ausweisung einer ca. 25 m breiten baufreien Zone können Beeinträchtigungen des Stieleichen-Mischwaldes am Nordostrand des Geltungsbereiches vermieden werden.
– Durch die Nutzung der bestehenden Querungsmöglichkeit über den an der südwestlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Grabens wird eine Beeinträchtigung des Gewässers und der angrenzenden Gehölzstrukturen vermieden.

1.2.3. Umweltrelevante Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung
Für die Wohnbauflächen ist eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 9 (1) 1 BauGB vorgesehen. Für das Baugebiet ist der Grad der Überbauung überwiegend mit 40% vorgegeben. Mit der dafür vorgesehenen Grundflächenzahl ist dem Grundsatz nach § 1a, Abs. 2a BauGB "sparsamer Umgang mit Grund und Boden" Rechnung getragen.
Es erfolgt eine Begrenzung überwiegend auf zweigeschossige Gebäude. In Teilen ist eine 3-Geschossigkeit möglich. Auf dem größten Teil der allgemeinen Wohngebietsflächen sind nur Einzel und Doppelhäuser zulässig. Der Bau von Reihenhäusern und Geschosswohnbau ist nur als offene Bauweise zulässig. Mit dem Leitbild der maßvollen Verdichtung soll eine der

zentrumsnahen Lage angemessene Dichte erreicht werden, die dem allgemeinen Siedlungsflächenverbrauch entgegenwirkt.

Verkehrliche Erschließung

Zur Sicherung der äußeren Erschließung wird eine öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) 11 BauGB festgesetzt, die den Anschluss an die Käthe-Paulus-Straße und das übergeordnete Verkehrsnetz sicherstellt, ohne dass vorhandene Ortslagen durchquert werden müssen. Eine untergeordnete Erschließung ist optional über die Straße Zum Wiesengarten möglich.
Das Gebiet wird durch ein System aus zwei als Wohnsammelstraßen konzipierten Erschließungsstraßen (Planstraße A und B) und acht Erschließungsstichwegen erschlossen.
Zur internen Erschließung und als fußläufige Verbindung in die benachbarten Ortslagen, auch als verkehrssichere Schulwegverbindung zum neuen Bushaltepunkt an der Sandkrugstraße, werden Geh- und Radwege geplant.

1.2.4. Beschreibung des zu erwartenden Bedarfes an Grund und Boden sowie Art und Menge der zu erwartenden Emissionen

Flächenbedarf

Der B-Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 19,17 ha. Der Flächenbedarf gliedert sich wie folgt nach den verschiedenen Nutzungen auf:

Wohnbauflächen	ca. 7,02 ha
Verkehrsflächen	ca. 2,5 ha
öffentliche Grünflächen	
(Kinderspielplatz)	ca. 0,14 ha
(Parkanlage)	ca. 0,63 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 8,44 ha
Fläche für Regenwasserrückhaltung	ca. 0,44ha
Ver- und Entsorgungsflächen	ca. 0,004 ha

Immissionen

Verkehrslärm und sonstige Geräuschquellen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden (BONK-MAIRE-HOPPMANN 2013, Fortschreibung 2015), welche die zu erwartenden Lärmemissionen durch den Verkehr insbesondere der angrenzenden Dieselstraße und der in ca. 500 m Entfernung am Plangebiet vorbeiführenden Bahnstrecke Hannover/Berlin auf die geplante Wohnbebauung untersucht hat.

Luftschadstoffe

Die Notwendigkeit einer lufthygienischen Untersuchung ist nicht gegeben. Zur Emission von Luftschadstoffen kommt es im Rahmen des Vorhabens im Wesentlichen nur durch den mit dem Vorhaben im Zusammenhang stehenden Straßenverkehr.

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.1. Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1.1. Bau- und Planungsrecht

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan sind Umweltbelange (gemäß § 1a BauGB), wie z. B. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 13 ff BNatSchG) entsprechend des Planungsstandes zu ermitteln, zu beschreiben und geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf der betroffenen Fläche oder an einer anderen Stelle festzusetzen.
Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Seine inhaltlichen Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu genügen.
Möglichst frühzeitig sind Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) abzustimmen. Die Aspekte Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind in den Umweltbericht zu integrieren. Der Entwurf zum Umweltbericht ist zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einzubringen.

2.1.2. Umwelt- und Naturschutzrecht

Als Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 14 BNatSchG, § 5 NAGBNatSchG Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Nach §§ 15 BNatSchG, §§ 6 und 7 NAGBNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Verursacher ist ebenfalls verpflichtet, ggf. Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle als in dem durch den Eingriff betroffenen Raum durchzuführen, die nach Art und Umfang geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder der Landschaft gleichwertig wieder herzustellen.
Werden als Folge des Eingriffs Lebensräume streng geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht ersetzbar zerstört, so ist der Eingriff nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist (§ 44 BNatSchG).

2.2. Planungsverbindliche Vorgaben

2.2.1. Landes- und Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP) (ZWECKVERBAND GROßRAUM BRAUNSCHWEIG 2008) ist das Plangebiet teilweise nachrichtlich als vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt, für die übrigen Flächen liegen keine raumordnerischen Darstellungen vor. Der nördlich am Plangebiet vorbeiführende Verlauf der Dieselstraße ist als überörtliche Straßenverbindung dargestellt.

2.2.2. Landschaftsplanung, Schutzgebiete

Laut Landschaftsrahmenplan (LRP) der Stadt Wolfsburg aus dem Jahr 1999
- ist der Geltungsbereich nicht als wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Fauna gekennzeichnet.
- wird der Bereich des Plangebietes mit einer hohen (Wertstufe II) bis sehr hohen Bedeutung (Wertstufe I) für die Erlebniswirksamkeit – Teilaspekt Landschaftsbild eingestuft. Es handelt sich hierbei um die Landschaftsraumtypen Talniederung, Grünlandnutzung vorherrschend, kleinräumig gegliedert und Ortsrandbereich.
- gehört der westliche Randbereich des Plangebietes zu den Böden mit den extremen Standorteigenschaften „gegenüber Entwässerung empfindliche Böden“ und „Anmoorgley; mittel feucht“.
- befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit bedeutenden Grundwasservorkommen und einer mittleren bis hohen Grundwasserneubildungsrate (> 150 mm / Jahr). Des Weiteren sind hier auch Böden mit hoher und sehr hoher potentieller Nitrat-Auswaschungsgefährdung vorhanden.
- ist im Bereich des Plangebietes lediglich ein naturfernes bis naturfremdes Fließgewässer eingezeichnet.
- wird das Plangebiet teilweise als klimaökologischer Ausgleichsraum eingestuft.

Ein Landschaftsplan existiert nicht. In der Biotop- und Landschaftsschutzkarte der Stadt Wolfsburg (Ausschnitt vom 24.01.2012) verläuft die lineare Darstellung „Biotopverbund besiedelter Bereiche“ sowie „linienhafter Biotopverbund“ im südwestlichen Bereich des Plangebietes.

Schutzgebiete und –objekte
Rechtlich festgesetzte Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler gem. BNatSchG in Verbindung mit dem NAGBNatSchG, sowie gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete = FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) sind vom Bebauungsplan ebenfalls nicht betroffen.

2.2.3. Bauleitplanung

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan hat u. a. das gesamtstädtische Entwicklungsziel „Besiedelung im Zentralen-Orte-Bereich“, d. h. Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Stärkung des Siedlungsraumes Wolfsburg-Ost, etc. festgeschrieben. Diese Ziele werden durch die Siedlungsplanung im Ortsteil Reislingen auf der Fläche Wiesengarten auf ideale Weise erfüllt.

Der Flächennutzungsplan stellt den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes überwiegend als Wohnbaufläche dar. Die benachbarten Flächen des Altdorfes sind als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Nördlich der Dieselstraße grenzt eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeit an. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich des Plangebietes an seinem nördlichen, westlichen und südlichen Rand Flächen, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit dem besonderen Schwerpunkt der Landschaftsentwicklung gekennzeichnet sind. Das Plangebiet grenzt im Nordosten an eine im Flächennutzungsplan als Wald dargestellte Fläche. Die Dieselstraße und die Sandkrugstraße sind als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.
Der Flächennutzungsplan gibt weiterhin folgende nicht zeichnerisch dargestellte Hinweise:
„Der freie Landschaftsraum soll insgesamt auch der ruhigen Erholung dienen, soweit dies nicht anderweitig ausdrücklich ausgeschlossen wurde."
„Bei baulichen Entwicklungen in Waldnähe ist im Sinne des Niedersächsischen Gefahrenabwehrgesetzes und der Niedersächsischen Bauordnung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Sicherheitsabstand als baufreie Zone auszuweisen, der mindestens den Fallbereich eines ausgewachsenen Baumes zuzüglich einer Sicherheitszone umfasst."

Die Waldfläche ist im FNP bzw. im Fachbeitrag Umwelt/Grün der Stadt Wolfsburg als Fläche dargestellt, die die Voraussetzungen als geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 28 NNatG (= alte Fassung) erfüllt.

Bebauungspläne
Bebauungspläne für den Geltungsbereich des Bauleitplanes existieren nicht. Östlich grenzt der Bebauungsplan „Köterkamp II" (Stand: 16.01.1986), westlich der Bebauungsplan „Reislingen Süd-West" (Stand: Oktober 1989) an das Plangebiet an. Hierzu gibt es teilweise Überschneidungen mit dem Bebauungsplan Wiesengarten

2.3. Art und Weise der Berücksichtigung dieser Ziele

Die Bebauungsplanung entspricht den aufgeführten planungsrechtlichen Vorgaben, indem sie das Landschaftsbild soweit möglich wahrt, den klimaökologischen Ausgleichsraum und die Zonen für den Biotopverbund weitgehend frei von Bebauung hält und die Bebauung einen ausreichenden Abstand zum östlich gelegenen Wald einhält.

2.3.1. Umweltprüfung

Die einzelnen umweltrelevanten Fragestellungen werden im Umweltbericht argumentativ abgehandelt. Die Betrachtung erstreckt sich auf die Schutzgüter Menschen (Wohn- und Wohnumfeldfunktion, Erholungs- und Freizeitfunktion, Land- und Forstwirtschaft), Biotope, Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen. Die Aussagen des Umweltberichtes stützen sich dabei auf folgende Fachgutachten und Unterlagen:
- Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Wiesengarten (STADT WOLFSBURG)
- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Wiesengarten (PLAN-GIS GMBH, 2016)
- Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Baugebiet Wiesengarten (BONK-MAIRE-HOPPMANN, 2013, Fortschreibung 2015)
Artenschutzrechtliche Bestandserfassung zum geplanten Baugebiet „Wiesengarten / Reislingen, Stadt Wolfsburg (KALBERLAH –BODENBIOLOGIE, 2014)
- Bautechnisches Bodengutachten, Bebauungsplan „Wiesengarten", Wolfsburg / OT Reislingen (INGENIEURBÜRO BGA GBR 2013)
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend Anlage 1 (zu § 3 Abs. 1 Satz 1) UVPG in der Fassung vom 25.07.2013 für das Vorhaben zum geplanten Baugebiet Wiesengarten / Reislingen _ Stadt Wolfsburg Grabenauflösung und Teilverrohrung eines und Verlegung im

Zuwegungsbereich im Sinne des Wasserhaushaltgesetzes gemäß Nr. 13.18.1 der Anlage 1 UVPG (BÜRO KALBERLAH –BODENBIOLOGIE-, BRAUNSCHWEIG, 2015)

2.3.2. Eingriffsregelung

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wird innerhalb des Grünordnerischen Fachbeitrages zum Nachweis der Kompensation eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche die ökologischen Wertigkeiten der derzeitigen Flächennutzungen (Bestand) und der zukünftigen Flächennutzungen (Planung) nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG, 2013) auf Basis einzelner Biotoptypen erfasst, bewertet und gegenüberstellt. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2011). Die Wertigkeit des Bestandes vor dem Eingriff und der Planung nach Realisierung des Eingriffs wird entsprechend ermittelt. Die abiotischen Faktoren des Naturhaushaltes als wesentliche Grundlagen der Entwicklung von Biotoptypen sowie das Landschaftsbild und die Erholung werden durch diese Form der Bewertung indirekt berücksichtigt. Besondere Wert- und Funktionselemente bei den abiotischen Schutzgütern werden, soweit vorhanden, bei der Kompensationsberechnung mit einbezogen.

3. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

3.1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach § 2 (1) UVPG (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten, Vorbelastungen)

Die Bestandsermittlung und -bewertung wird jeweils gegliedert nach der Bebauungsplanfläche selbst (Eingriffsbereich) und der möglicherweise von Auswirkungen betroffenen Umgebung (Wirkraum).

3.1.1. Kurzcharakteristik des Untersuchungsraumes

Der Eingriffsraum liegt westlich der Reislinger Ortslagen Altdorf und Köterkamp und wird durch teilweise überörtlich bedeutsame Straßen tangiert und begrenzt. Am nordöstlichen Rand des Gebietes schließt eine kleine Waldfläche an. Das Plangebiet wird primär durch Grünlandnutzung charakterisiert, in geringerem Anteil durch Gehölzstrukturen aus Kleingartennutzung. Ein landwirtschaftlicher bzw. Radweg durchzieht das Gebiet und bindet an die Erschließung des Altdorfes an. Im südwestlichen Bereich und am südlichen Gebietsrand befindet sich ein kleiner Bachlauf.

3.1.2. Menschen

<u>Wohn- und Wohnumfeldfunktion</u>
Im Zuge des Bebauungsplans soll ein neues Wohngebiet entwickelt werden. Diese Wohnbauflächen unterliegen verschiedenen Vorbelastungen mit unterschiedlicher Intensität: dem Straßenlärm vor allem von der Dieselstraße im Norden und dem Schienenlärm von der Bahnlinie Hannover/Berlin in ca. 500 m Entfernung. Eine geringe Vorbelastung existiert durch den Freizeit- und Gewerbelärm im benachbarten Mischgebiet des Altdorfes im Zusammenhang mit Nutzungen der Freiwilligen Feuerwehr Reislingen und des Bauhofs der Wolfsburger Forstverwaltung.

Erholungsfunktion
Der vorhandene landwirtschaftliche bzw. Radweg wird von Spaziergängern zur kurzzeitigen Naherholung in der Wiesenflur genutzt. Flächen mit ausgewiesener Erholungsfunktion sind im Eingriffsraum nicht vorhanden.

Land- und Forstwirtschaft
Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind im Eingriffsraum mit einem Flächenanteil von ca. 16,0 ha überwiegend als Wiesen- und Weideflächen vorhanden. Ob das benachbarte Waldstück forstwirtschaftlich genutzt wird, ist nicht bekannt.

3.1.3. Pflanzen und Tiere

Reale Vegetation und Biotoptypen
Das Plangebiet ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch Grünlandflächen in Form von Mähwiesen oder Pferdeweiden und eingestreuten Gehölzstrukturen sowie durch Feuchtbiotope.
„Die linearen Gehölzbestände gliedern den Eingriffsraum entlang der Gebietsentwässerer. Die Dieselstraße begrenzt das Untersuchungsgebiet im Nordosten mit einer mehrreihigen Baumstrauch-Sichtschutzpflanzung. Quer durch das Untersuchungsgebiet durchzieht ein landwirtschaftlicher Nutz- und Radweg das Gelände und verbindet die Landesstraße mit dem nordwestlichen Ortsrand von Reislingen. Das geplante Bebauungsgebiet wird im Westen von der Käthe-Paulus-Straße durch lineare Straßenbaumbepflanzung (Esche, Stieleiche) begrenzt. Die Kreisstraße 2 als Ortszufahrt Reislingen bildet die südliche Grenze des Untersuchungsgebietes mit linearen Straßengehölzen wie Sandbirke und Schwarzerle. Im nordöstlichen Bereich bildet ein ausgedehnter Stieleichen-Mischwald die geplante Baufeldgrenze.“ (aus: Büro KALBERLAH – BODENBIOLOGIE 2014, S. 11f)

Hinsichtlich der Bedeutung für den Biotopschutz überwiegen im Eingriffsraum Biotoptypen mit den Wertfaktoren 2 (Intensivgrünland, strukturreiche, aufgelassene Kleingartenanlage), und 3 (Mesophiles Grünland, Standortgerechte Gehölzpflanzungen, Nitrophiler Staudensaum), höherwertige Biotoptypen treten bei geringem Flächenanteil nur vereinzelt auf: Feuchtes Weidengebüsch, Naturnaher, sommerwarmer Tieflandbach mit Feinsubstrat (Wertfaktor 4), Naturnahes Kleingewässer (Wertfaktor 5). (Der Wertfaktor wurde ermittelt in Anlehnung an die Arbeitshilfe des NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013))

Geschützte Vegetation
Im Plangebiet wurden insgesamt 130 Pflanzenarten nachgewiesen, von denen zwei zu den in Niedersachsen gesetzlich geschützten Pflanzenarten gehören. Dabei handelt es sich um die Sumpf-Schwertlilie (Iris pseudacorus) (besonders geschützte Art gem. BArtSchV) und den Knolligen Steinbrech (Saxifraga granulata) (streng geschützte Art gemäß BArtSchV und Art der Roten Liste 2 (Niedersachsen)). Geschützte Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden nicht nachgewiesen. Im Plangebiet befinden sich auch keine geschützten Landschaftsbestandteile im Sinne des § 22 NAGBNatSchG.

Tiere
Nachfolgend werden die Ergebnisse der vegetationskundlichen Bestandsaufnahme durch das Büro KALBERLAH – BODENBIOLOGIE (2014) dargestellt.

Fledermäuse und Bilche
Gemäß Anhang IV der FFH- Richtlinie sind alle Fledermausarten streng geschützt.
Innerhalb des Bebauungsplangebiets wurden im Übergangsbereich zur Kleingartensiedlung fünf Fledermausarten festgestellt. Es handelt sich um Tiere aus der Myotisgruppe: Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus), Großer Abendsegler (Nyctalus noctula), Wasserfledermaus (Myotis daudentonii), Große Bartfledermaus (Myotis brandtii), Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus).

Die nachgewiesenen Arten nutzen das Plangebiet (landwirtschaftliche Nutzflächen und Gehölzsäume) als Jagdrevier. Die offenen Wiesenflächen und die Gehölzsäume des Gebietes stellen somit ein wichtiges Nahrungshabitat für die lokale Fledermauspopulation dar. Winter- bzw. Sommerquartiere sind nicht vorhanden. Zu vermuten ist, dass Sommerquartiere in den benachbarten Wohnbereichen vorhanden sind. Fledermäuse in oder an Bäumen (Baumhöhlen) wurden nicht nachgewiesen.

Vögel

Alle heimischen europäischen Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie streng geschützt.

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 23 Brutvogelarten im Rahmen der Brutvogelkartierung (Frühjahr bis Sommer 2013) festgestellt. Fünf Arten des Gesamtartenspektrums sind in den Roten Listen Niedersachsens und/oder Deutschlands als bestandsbedroht eingestuft oder stehen dort auf der Vorwarnliste. Die Nachtigall (Luscinia megarhynochos) wird als gefährdet (Rote-Liste 3) eingestuft, der Feldsperling (Passer montanus), der Haussperling (Passer domesticus), die Mehlschwalbe (Delichon urbica) und der Star (Sturnus vulgaris) befinden sich auf der Vorwarnliste.

Das Artenspektrum setzt sich hauptsächlich aus Arten der Baum- bzw. Gebüschbrüter zusammen, die insbesondere die Säume und Übergangsbereiche zu den Radwegen, den bachbegleitenden Saum sowie die Kleingärten als Habitatstrukturen nutzen. Im Bereich der Kleingärten im zentralen Gebiet wurde auch das Brutvorkommen der Nachtigall registriert. Im Siedlungsbereich des Altdorfes sind in Ställen und Scheunen aber auch in künstlichen Nisthilfen Bruthabitate zu finden.

Auffällig ist das Fehlen von Offenlandarten wie Kiebitz, Wiesenpieper oder Feldlerche im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

In den benachbarten Waldbereichen ist mit Brutvorkommen der Greifvogelarten Rotmilan und Mäusebussard zu rechnen. Diese beiden Arten sowie Turmfalke, Graureiher, Rauchschwalbe, Dohle und Rabenkrähe wurden als Nahrungsgäste festgestellt (durchschnittlich entwickeltes Artenspektrum).

Das Büro KALBERLAH – BODENBIOLOGIE (2014) stuft das Gebiet hinsichtlich der Funktion als Brut- und Nahrungshabitat für die Avifauna als mäßig bis gut entwickelt ein. Allerdings ist das Plangebiet durch hohen Nutzungsdruck (Fahrzeugverkehr, Spaziergänger, frei laufende Hunde etc.) starken Störungswirkungen ausgesetzt, so dass störempfindliche Arten das Gebiet meiden.

Amphibien

Insgesamt wurden im Plangebiet drei Amphibienarten nachgewiesen, unter anderem im Norden des Plangebietes im Bereich der vorhandenen Stillgewässer (Erdkröte (Bufo bufo), Grasfrosch (Rana temporaria)). Entlang des südwestlich verlaufenden Baches wurden ausschließlich Teichfrösche (Rana kl. esculenta) beobachtet.

Die festgestellten adulten und juvenilen Amphibienarten wurden weiterhin entlang der radwegbegleitenden Gräben, die eine Funktion als Wanderhabitat besitzen, sowie auf dem Weg von bzw. zu den benachbarten Gehölzsäumen außerhalb des Plangebietes beobachtet. Massenvorkommen wurden nicht festgestellt.

Amphibien des Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden nicht festgestellt und sind aufgrund der artspezifischen Lebensraumansprüche sowie der vorhandenen Biotopstrukturen auch nicht zu erwarten.

Das Büro KALBERLAH – BODENBIOLOGIE (2014) stuft das Gebiet hinsichtlich der Funktion als Lebensraum für Amphibien als mittel ein.

Libellen:

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt sechs Libellenarten nachgewiesen, von denen keine in den Roten Listen Niedersachsens und/oder Deutschlands als bestandsbedroht eingestuft ist oder dort auf der Vorwarnliste steht. Alle Libellenarten sind gemäß der BArtSchV als besonders geschützte Arten zu bewerten: Gemeine Binsenjungfer (Lestes sponsa) Gemeine Pechlibelle (Ischnura elegans) Blaugrüne Mosaikjungfer (Aeshna cyanea) Herbst-

Mosaikjungfer (Aeshna mixta) Blutrote Heidelibelle (Sympetrum sanguineum) Schwarze Heidelibelle (Sympetrum danae).
Die im Plangebiet vorhandenen Gewässer werden von den festgestellten Libellenarten voraussichtlich als Fortpflanzungshabitat genutzt. Hauptnahrungsplätze waren die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Untersuchungsgebietes.
Das Büro KALBERLAH – BODENBIOLOGIE (2014) stellt fest: „Die Oberflächengewässer des Bebauungsplangebietes müssen als Fortpflanzungshabitate für Libellen angesehen werden. Die Funktion des Untersuchungsgebietes für die Libellenfauna ist aufgrund der geringen Artenzahl jedoch nur von allgemeiner Bedeutung."

Heuschrecken
Im Rahmen der Kartierungen wurde eine artenreiche Heuschreckenfauna mit 14 Arten nachgewiesen. Drei der festgestellten Arten sind in den Roten Listen Niedersachsens und/oder Deutschlands als bestandsbedroht eingestuft oder dort auf der Vorwarnliste. Es handelt sich dabei um den Wiesengrashüpfer (Chorthippus dorsatus), den Verkannten Grashüpfer (Chorthippus mollis) und den Sumpf-Grashüpfer (Chorthippus montanus).
Hauptvorkommen der Heuschreckenarten befinden sich im östlichen Bereich des Plangebietes zwischen dem Radweg und der Waldfläche im Nordosten. Die Grünlandflächen im westlichen Teil des Plangebietes sind im Vergleich dazu eher artenarm. Grund hierfür scheint die unterschiedliche Nutzungsart zu sein
Heuschreckenarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie nicht aufgelistet.
Das Büro KALBERLAH – BODENBIOLOGIE (2014) stellt fest: „Aufgrund des Vorkommens zahlreicher Heuschreckenarten und des Vorkommens gefährdeter Arten ist das Untersuchungsgebiet hinsichtlich der Heuschreckenfauna von besonderer Bedeutung."

3.1.4. Boden und Wasser

Naturräumliche Ausgangssituation und geologische Verhältnisse
Innerhalb des Plangebietes reicht von Norden die Bodengroßlandschaft „Talsandniederungen" in den Bereich der südlich angrenzenden Bodengroßlandschaft „Urstromtäler und Geestplatten und Endmoränen" hinein. Von Süden her berührt die Bodengroßlandschaft Bördenvorland randlich das Plangebiet.
Laut Bodenübersichtskarte M. 1:50.000 des LBEG treten im Plangebiet als Bodentypen Gley-Podsol, Pseudogley-Braunerde, Pelosol-Pseudogley und Gley mit Erd-Niedermoorauflage auf, in der Bodensystematik den Stauwasserböden zugeordnet. Bei diesen Bodentypen handelt es sich um durch Staunässe geprägte Böden mit einem jahreszeitlich bedingten Wechsel von Vernässung und Austrocknung. In ihnen kann Niederschlagswasser wegen eines verdichteten Untergrundes nicht oder nur unvollständig versickern.
Hinsichtlich des standortbezogenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials wird der Standort in Abhängigkeit des Bodentyps als äußerst gering bis mittel (Skala: äußerst hoch, sehr hoch, hoch, mittel, gering, sehr gering, äußerst gering) eingestuft (LBEG).
Hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist ein besonderer Schutzbedarf gegeben, da gem. der Liste III der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013) mit dem Bodentyp Gley mit Erd-Niedermoorauflage ein Boden mit besonderen Standorteigenschaften vorhanden ist. Aufgrund der Durchlässigkeit, besteht für die Grundwasserneubildung eine Empfindlichkeit gegenüber einer Überbauung oder Versiegelung von Flächen.

Boden
Laut Bodengutachten (Ingenieurbüro BGA GbR 2013a, 2015) wurde folgende Schichtenfolge angetroffen: Mutterboden (0,2 bis 0,7 m Stärke), Aufschüttungen (nur örtlich), Sande mit Schluff- und Tonlagen, Geschiebelehm (nur örtlich). Im südlichen Bereich besteht die angetroffene Schichtenfolge aus Mutterboden, Ton- und Schlufflagen, Sanden und bei einer Kleinrammbohrung ab 2,7 m Tiefe Geschiebelehm und ab 3,1 m Tiefe Ton der Jura-Formation. Gem. der Angaben des LBEG befinden sich im Plangebiet keine Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten

Grundwasser

Folgende Grundwasserneubildungsraten werden in der entsprechenden Karte des NIBIS/LBEG für die vorkommenden Bodentypen angegeben: Gley-Podsol 51-100 mm/a, Pseudogley-Braunerde 101-150 mm/a (Westrand) und 151-200 mm/a (Ostrand), Pelosol-Pseudogley (am Südrand des Plangebietes) 51-100 mm/a, Gley mit Erd-Niedermoorauflage < 51 mm/a.

Die nördlichen und mittleren Bereiche des Plangebietes werden gem. der Angaben des LBEG als „in tiefliegenden Bereich potenziell überflutungsgefährdet“ eingestuft. Für den südlichen Bereich des Plangebietes besteht demnach keine Überflutungsgefährdung.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist als mittel eingestuft. Aufgrund der hohen Grundwasserstände liegt besonderer Schutzbedarf gem. Liste III der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013) für das Schutzgut Wasser vor.

Laut Bodengutachten wurden zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung Ende März 2013 Grundwasserspiegel zwischen 0,9 m unter Geländeoberfläche (GOF) und direkt an der Geländeoberfläche festgestellt. Bei der ergänzenden Baugrunderkundung im Juli 2013 im südlichen Teil des Plangebietes lag der Grundwasserspiegel zwischen 0,7 m und 0,8 m unter Geländeoberfläche, was jahreszeitlich bedingt mittlere bis hohe Grundwasserstände darstellt. Die Bodengutachter weisen darauf hin, dass nach lang anhaltenden niederschlagsreichen Perioden mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels und mit Vernässungen bzw. zeitweisen Überstauungen des Geländes zu rechnen ist. „Umfang und Häufigkeit von Vernässungen können durch Geländeaufhöhungen und Dränmaßnahmen reduziert werden.“ (Ingenieurbüro BGA GbR 2013a, S. 10ff) Die Entwässerungsplanung ergab hierbei eine notwendige Geländeaufhöhung von ca. 1,10m im Mittel.

Oberflächengewässer

Im südwestlichen Bereich verläuft ein naturnaher sommerwarmer Bach randlich durch das Plangebiet. Am Nordrand sind Kleingewässerstrukturen zu finden. Entlang der Wege sind teilweise sommertrockene Entwässerungsgräben vorhanden.

3.1.5. Luft und Klima

Großklimatisch gesehen befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen atlantisch und kontinental geprägtem Klima in der Klimaregion „Weser-Aller-Flachland“. Die Temperatur liegt in Wolfsburg im Jahresdurchschnitt bei 8,8°C. Die durchschnittlichen Niederschläge innerhalb eines Jahres liegen bei 593 mm. Eine gedämpfte Jahresschwankung der Lufttemperatur mit relativ geringen Winter- und verhältnismäßig warmen Sommertemperaturen sind kennzeichnend für das Klima.

Das Plangebiet weist eine relativ geringe bauliche Verdichtung auf. Durch den Grünbestand und die offene Struktur ist ein ausreichender Luftaustausch im Plangebiet gegeben. Das ansonsten in Siedlungsräumen interessante lokalklimatische Gefüge von Wirkungsraum und Ausgleichsraum ist deshalb hier nicht relevant.

Eine Vorbelastung ist durch Verkehrsemissionen von Sandkrug- und Dieselstraße gegeben.

Ein besonderer Schutzbedarf gem. Liste III der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013) liegt für das Schutzgut Klima/Luft (wichtige Kaltluftleitbahn oder Frischluftentstehungsgebiet mit Bedeutung für belastete Gebiete, Bereiche mit Klimaausgleichsfunktion) nur für den südlichsten Bereich des Plangebietes vor, da dieser gem. LRP als klimaökologischer Ausgleichsraum eingestuft ist.

3.1.6. Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichsten Rand der Landschaft „Obere Allerniederung“ im Übergang zur Landschaft „Ostbraunschweigisches Flachland“. Als Landschaftsbild-

typ ist der Typ „Gehölz- bzw. waldreiche Kulturlandschaft“ angegeben. Während die Landschaft „Obere Allerniederung“ vom Bundesamt für Naturschutz (BfN) im Rahmen der vorgenommenen Bewertung als „Schutzwürdige Landschaft mit Defiziten“ eingestuft wird, gehört die Landschaft „Ostbraunschweigisches Flachland“ in die Bewertungsstufe „Landschaft mit geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung“.
Es sind keine herausragenden Landschaftsbestandteile, visuelle Leitlinien, kultur- oder naturhistorische Einzelelemente mit hoher Fernwirkung oder bedeutende Aussichtspunkte ausgewiesen.
Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 stellt für das Plangebiet kein Vorranggebiet Freiraumfunktionen dar. Regional bedeutsame Wanderwege (Radfahren, Reiten, Wandern) sind für das Plangebiet ebenfalls nicht ausgewiesen.
Der LRP 1999 sowie der FNP 2020 plus bzw. der Fachbeitrag Umwelt/Grün der Stadt Wolfsburg stellen den Bereich des Plangebietes als Bereich mit mittlerer bis hoher Erlebniswirksamkeit des Landschaftsbildes dar.
Das Büro Kalberlah - Bodenbiologie (2013) stellt fest, dass das Landschaftsbild im Plangebiet zum einen geprägt ist von der Ortsbebauung des Altdorfes (Wohngebäude, Zubringerstraßen, Parkplätze etc.) und zum anderen durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen und den vorhandenen Gehölzbestand. Diese sorgen für eine Gliederung innerhalb des Plangebietes und vermitteln eine gewisse Natürlichkeit im sonst vollständig anthropogen gestalteten Lebensraum. Die Grünlandflächen, Gehölzstrukturen und Gewässer haben aufgrund ihrer jahreszeitlich wechselnden Aspekte einen Erlebniswert für Spaziergänger und Feierabenderholende. Die einzige Straße bzw. der einzige Weg im Geltungsbereich ist die Straße „Zum Wiesengarten“ und ihre Verlängerung in nordwestlicher Richtung. Die Ortsränder der benachbarten Wohnsiedlung sind nur mäßig eingegrünt.
Die Sichtbeziehungen aus Richtung Norden auf das Altdorf sind gekennzeichnet durch die vorhandenen Gehölzbestände, hier insbesondere die ca. 10 m breite Strauch-Baumhecke entlang der Wegeverbindung sowie durch die Gehölze der aufgelassenen Kleingartenanlage. Der Ort Reislingen ist durch die vorgelagerten Gehölzbestände nicht zu sehen. Lediglich einige wenige Einzelhäuser in Richtung des Gebietes Köterkamp sind – teilweise etwas sichtverstellt - zu sehen. In der Gegenrichtung, also vom Ortsrand des Altdorfes in Richtung Norden/Nordwesten geschaut, ergeben sich Sichtbeziehungen auf offene Grünlandflächen. Sichtverstellt und stark gekammert wird der Blick in Richtung der wegebegleitenden Hecken und der Gehölze der Kleingartenanlage. Zu ergänzen ist, dass der Südrand des Altdorfes von der Sandkrugstraße gut zu sehen ist.
Ein besonderer Schutzbedarf gem. Liste III der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013) liegt für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung nicht vor.

3.1.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Bild alter Dorfstrukturen ist von der Sandkrugstraße noch zu erleben. Andere schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

3.2. Grundbelastung des Raumes

3.2.1. Altstandorte und Altablagerungen

Kenntnisse über Altlastenverdachtsflächen liegen im Plangebiet nach Auskunft der unteren Boden-/Immissionsschutzbehörde vom 01.09.2014 nicht vor.

3.2.2. Luftschadstoffe und Gerüche

Im Untersuchungsraum sind keine relevanten Luftschadstoffquellen zu verzeichnen.

3.2.3. Schall und Erschütterungen

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen fanden Eingang in den städtebaulichen Entwurf. Im städtebaulichen Entwurf wird dem Planungsziel der Stadt Wolfsburg, das Wohngebiet ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der umliegenden Straßen zu realisieren, durch entsprechende Abstände zu den umliegenden Straßen und durch die Gebäudestellung der künftigen Bebauung, Rechnung getragen. Es wurde festgestellt, dass eine wirksame Minderung des maßgeblich durch Schienenverkehr bestimmten Lärmpegels in der Nacht auf Grund des Abstands zur Bahnstrecke (ca. 500 m) mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen z. B. am Plangebietsrand ohnehin nicht zu erreichen ist.
Für die Festsetzung baulicher („passiver“) Schallschutzmaßnahmen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung gem. DIN 4109 ermittelt und festgestellt, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten werden. Daraus wurde abgeleitet, dass im Plangebiet die Lärmpegelbereiche IV und V zu berücksichtigen sind.

Das dem Bebauungsplan vorausgehende städtebauliche Konzept wurde zudem für die Ermittlung der maßgeblichen Orientierungswerte (Tagnutzung) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) für die schutzwürdigen erdgeschossigen (Freibereiche) und obergeschossigen (Balkone, Loggien, Dachterrassen) Außenwohnbereiche zu Grunde gelegt. Dabei werden die Gebäude im nördlichen Bereich der Planstraße D so gestellt, dass sie einen durchgehenden Schallschirm bilden. Unter dieser Voraussetzung wird für niedrig gelegene Freiflächen ermittelt, dass die Orientierungswerte im Rahmen der Abwägung möglicher Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) überwiegend eingehalten werden.

3.3. Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials und Prognose

Der Zustand der Umweltschutzgüter im Untersuchungsraum wird bestimmt durch die extensive landwirtschaftliche Nutzung und die Nutzung als Kleingarten und, in begrenzter Form als Kurzzeit-Naherholungsfläche. Im Geltungsbereich sind bereits wertvollere Teilbereiche vorhanden, die teilweise auch erhalten bleiben und die das Potenzial zur weiteren Entwicklung als Grün- und Landschaftsraum mit einzelnen flankierenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft besitzen. Die Umsetzung des Bebauungsplans hat den Verlust an Biotoptypen, von Lebensräumen für Arten- und Lebensgemeinschaften (Amphibien, Libellen, Heuschrecken, Vögel) und die Versiegelung von belebter Bodenoberfläche zur Folge, was jedoch durch die Kompensationsmaßnahmen des Eingriffes ausgeglichen wird. Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass die vorhandenen Umweltschutzgüter erhalten blieben.

4. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG am Standort und im Einwirkungsbereich (§ 6 (3) Nr. 4 UVPG)

4.1. Menschen

4.1.1. Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Auswirkungen auf die benachbarten Siedlungsbereiche Köterkamp (Allgemeines Wohngebiet) und Altdorf (Mischgebiet) bleiben gering. Der Köterkamp wird durch einen neuen Geh- und Radweg mit der neuen Siedlung verbunden. Die neue Siedlung wird optional über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit dem Altdorf verbunden. Da der Anschluss des MIV an das städtische Verkehrsnetz an anderer Stelle erfolgt, sind nur sehr geringe Störungen des Wohnens und des Wohnumfeldes im Altdorf durch Verkehr oder Verkehrslärm zu erwarten.
Durch die Besiedlung der Flächen rückt die Wohnbebauung näher an die vorhandenen Straßen- und Schienenlärmquellen heran. Erhöhte Lärmpegel am Tage und in der Nacht und eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß Richtlinie DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ sind zu erwarten. Die zu erwartenden Störungen auf die dort lebenden Menschen können jedoch durch baulichen Lärmschutz ausreichend kompensiert werden.
Die Anlage eines neuen Kinderspielplatzes und der zentralen Grünzone als Park steigert die Qualität des Wohnumfeldes.

4.1.2. Erholungsfunktion

Flächen mit ausgewiesener Erholungsfunktion werden durch das Vorhaben nicht beansprucht.

4.1.3. Land- und Forstwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet ca. 18,0 ha Wiesen- und Weideflächen der Landwirtschaft entzogen bzw. extensiviert.

4.2. Pflanzen und Tiere

Mit der Verwirklichung der Bauvorhaben werden mesophiles Grünland, Intensivgrünland, Kleingartenparzellen, Gehölze, ein Stillgewässer, sommertrockene Gräben, wegebegleitende Feldhecken und Einzelbäume mit einem Umfang von ca. 10 ha beansprucht. Darüber hinaus kommt es mit großer Wahrscheinlichkeit durch die großflächigen Aufschüttungen zu weiteren Beeinträchtigungen von Biotopflächen in den Grenzbereichen.
Die größtenteils sommertrockenen Gräben entlang der Radwege werden derzeit als Wanderhabitat der Amphibien genutzt. Die Bebauung führt zum Verlust dieser und mehrerer Kleingewässers und als Folge zum Verlust von Land- und Wanderhabitaten.
Mit der Überbauung der ehemaligen Kleingartenparzellen geht der Teillebensraum der nach der Roten Liste Niedersachsen als gefährdet eingestuften Art Nachtigall verloren. Die Nachtigall hat eine durchschnittliche bis hohe Ortstreue, so dass die Habitatverluste als erhebliche Beeinträchtigung zu werten sind.
Vereinzelte Brut- und Nahrungsplätze der Vogelarten der dörflichen Siedlungsstrukturen sowie der Vogelarten der dörflichen Feldflur und der Siedlungsstrukturen können sich in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben befinden. Die Baum- bzw. Gebüschbrüter finden im Plangebiet zahlreiche und gut ausgeprägte Habitatstrukturen vor. Besonders zahlreich sind die Brutvor-

kommen dieser Gruppe entlang der Säume und Übergangsbereiche zu den Radwegen. Hier haben sich wüchsige Strukturen gebildet. Durch eine Bauzeitenregelung und Ausbringung von Nisthilfen zum Schutz des Bestandes können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Die betroffenen Arten finden zudem in den nicht vom Vorhaben beeinträchtigten angrenzenden Gehölzzonen ungestörte Bereiche.
Die Überbauung der Grünlandflächen sowie des naturnahen Kleingewässers hat den Verlust von Lebensräumen von Heuschreckenarten sowie von Fortpflanzungs- und Nahrungshabitaten von Libellen- und Amphibienarten zu Folge, was aufgrund des vorhandenen Artenspektrums als erhebliche Beeinträchtigung zu werten ist. Als Ausgleich bzw. für eine Wiederherstellung sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Nachfolgend werden die in der artenschutzrechtlichen Betrachtung (Kalberlah – Bodenbiologie 2013) formulierten Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie die Angaben zu Vermeidungsmaßnahmen und funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) zusammenfassend wiedergegeben.

Pflanzenarten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie
„Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind nicht einschlägig, da Habitate von Pflanzenarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden können. Gegen das Schädigungsverbot wird nicht verstoßen. Eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich, ebenso nicht eine gemäß Art. 16 FFH-Richtlinie."

Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie
„Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind nicht einschlägig. Eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich, ebenso nicht gemäß Art. 16 FFH-Richtlinie."

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
„Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind nicht einschlägig. Eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich, ebenso nicht gemäß Art. 16 FFH-Richtlinie."

Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
Folgende Vorkehrungen werden durchgeführt, um Gefährdungen von gemeinschaftlich geschützten Arten zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der aufgeführten Gesichtspunkte.

- Maßnahmen zur schonenden Bauausführung: die Baufeldräumung erfolgt außerhalb der Vegetationsperiode bzw. Brutzeit der Avifauna von Oktober bis März,
- Ausbringung von zehn Nisthilfen im neuen Baugebiet für Höhlen und Halbhöhlenbrüter für verloren gehende Nistplätze,
- Ausbringung von zehn Sommerquartieren für Fledermäuse,
- Ausbringung von fünf Nisthilfen für Hautflügler wie: Wildbienen, Grab-, Gall- und Wegwespen für verloren gehende Nahrungs- und Fortpflanzungsquartiere.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)
CEF-Maßnahmen haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume von Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Damit CEF-Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionalität gewährleisten können, muss mit ihrer Umsetzung rechtzeitig, d.h. vor dem Eingriff begonnen werden. Ihre Wirksamkeit muss vor dem Eingriff gegeben sein.

- Bei Überbauung der aufgelassenen Kleingartenparzellen sowie der nordöstlichen Fläche des mesophilen Grünlandes sind entsprechende CEF-Maßnahmen notwendig:
-Nachtigall: Neupflanzung einer Baum-Strauchhecke
-Heuschrecke: Entwicklung von extensiv genutzten Grünlandflächen mesophiler Ausprägung mit der Entwicklung von blühreichen Wiesenbereichen und Säumen.

In Hinblick auf die Arten des Anhang IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten lassen sich bei Einhalten der formulierten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1, Abs. 1 Nr. 2 sowie Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG ausschließen. Dem Bebauungsplan stehen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Eine Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 45 (7) BNatSchG ist nicht erforderlich.

4.3. Boden und Wasser

4.3.1. Boden

Als zulässige Versiegelung belebter Bodenoberfläche durch Gebäude, befestigte Außenanlagen und Verkehrsflächen ergibt sich durch den B-Plan-Entwurf eine Fläche von ca. 6,6 ha.
Damit verbunden ist der vollständige Verlust der Bodenfunktionen für den Naturhaushalt. Betroffen sind zum einen Böden ohne besondere Bedeutung, aber auch der Bodentyp Gley mit Erd-Niedermoorauflage. Hierbei handelt es sich um einen Bodentyp mit besonderer Bedeutung und besonderem Schutzbedarf.
Es ist davon auszugehen, dass auch auf den übrigen Flächen eine Beeinträchtigung des Bodens durch die Bautätigkeit, durch Ablagerung von Baustoffen, Umlagerungen, Abgrabungen und Aufschüttungen erfolgen wird.

4.3.2. Wasser

Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend Anlage 1 hier Nr. 13.18.1 (zu § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG) für die Beseitigung der beiden Gräben im mittleren Plangebiet sowie zur Teilverrohrung des Tieflandbaches im südwestlichen Plangebiets durchgeführt (Büro Kalberlah 28.09.2015). Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Bei Einhaltung bestimmter Maßnahmen und Durchführung einer Kompensationsmaßnahme entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen sind unter 5.3.1. und 5.3.2. aufgeführt.
Erhebliche Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern sind durch die Planung nicht zu erwarten. Durch die Versiegelung von Fläche kann das Niederschlagswasser nicht mehr versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Das Niederschlagswasser wird in einen am Nordrand des Geltungsbereiches gelegenen Regenrückhalteraum geleitet, wo es teilweise versickern kann und somit im Gebiet verbleibt. Die Beeinträchtigungen sind nicht als erheblich einzustufen.

4.4. Luft und Klima

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Überbauung von Vegetationsflächen ermöglicht, so dass es zu Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas kommt. Da die Auswirkungen nur auf das Baugebiet begrenzt sind, eine aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Anteil an Hausgärten und zudem eine Durchgrünung des Wohngebietes vorgesehen ist, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Die Luftschadstoffbelastung wird sich nicht wesentlich verändern, da sich keine bedeutenden Emissionsquellen im Gebiet befinden.

Der südlichste Teil des Plangebietes ist gem. LRP der Stadt Wolfsburg (1999) als klimaökologischer Ausgleichsraum eingestuft. Da diese Bereiche weitestgehend nicht bebaut werden, ist nicht vom Verlust/der Beeinträchtigung der klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion durch Hemmung, Umleitung oder Abriegelung des Frischluft- bzw. Kaltluftabflusses zu rechnen.

4.5. Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung und die Erschließungsmaßnahmen kommt es zu einem Einbringen von landschaftsuntypischen technischen Strukturelementen. Die bislang ländlich geprägte offene Struktur wird durch die neue Wohnbebauung überlagert. Mit der Flächeninanspruchnahme geht zudem eine Verringerung des erholungswirksamen Freiraumes sowie der Erlebnisvielfalt einher. Der Verlust von Gehölzbeständen ruft ebenfalls eine Veränderung des Landschaftsbildes hervor. Weiterhin werden bestehende Sichtbeziehungen vom Ortsrand Reislingen aus in den Landschaftsraum unterbrochen.
Der Erhalt der Wegeverbindung und die neuanzulegenden Grünstrukturen wie (Wild-)Obstbäume, Strauch-Baumhecken wirken sich positiv auf das Landschafts-/Ortsbild und die Erholungsfunktion aus, so dass die verbleibenden Auswirkungen nicht als erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu werten sind.

4.6. Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

4.7. Wechselwirkungen

Zwischen den betrachteten Schutzgütern bestehen verschiedenartige Wechselwirkungen. Zum Beispiel hängt das Vorkommen von Tierarten von der Lebensraumqualität (Struktur, Größe und Vernetzung) sowie der Ausprägung der abiotischen Faktoren Wasser und Boden ab. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.1. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Plangebiet

Gemäß der Anlage zu § 3 Abs. 4 und § 2a BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten darzustellen.

5.2. Standortbegründung für das Vorhaben

Der Standort entspricht dem planerischen Gesamtkonzept der Stadt Wolfsburg für die Entwicklung von Wohnbauflächen, das mit dem Ratsbeschluss zum Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2011 für die Stadt Wolfsburg zur mittel- bis langfristigen Planungsvorgabe (2020) erklärt wurde. Die Flächen sind Teil des überwiegend bebauten Kernrandes innerhalb des Wolfsburger Siedlungsraums, so dass einer etwaigen Zersiedlung der Landschaft kein Vorschub geleistet wird. Während die Ortsentwicklung im Norden Reislingens mit dem sogen. „Campo Mediterraneo“ (2004) bis auf weiteres ihren Abschluss gefunden hat, ist eine Bebauung östlich des Ortsteiles nicht vorgesehen, weil dort Flächen für die Landwirtschaft weiterhin Vorrang haben sollen. Die Siedlungsentwicklung im südlichen Bereich des Ortsteiles ist weitgehend abgeschlossen. Auch westlich der Käthe-Paulus-Straße ist eine Siedlungs-

entwicklung auf Grund des Schutzes von Landschaft, Natur und Umwelt ausgeschlossen. Zum Schutz des historischen Orts- und Landschaftsbildes soll zudem der Südrand des Altdorfes Reislingen von Bebauung freigehalten werden.
Somit konzentrierte sich die Flächenfindung auf den unmittelbaren Bereich nordwestlich des Altdorfes.

5.3. Städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort

Um herauszufinden, welche grundsätzlichen städtebaulichen Leitgedanken diesem im Ortsteil Reislingen neu zu erschließenden, ca.10 ha umfassenden Siedlungsbereich voranzustellen sind, wurden alternative Siedlungsentwürfe diskutiert. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse bestätigen die Bestrebungen der Stadt Wolfsburg, hier zentrumsnah Flächen für den Einfamilienhausbau in maßvoller Verdichtung, in geringerer Zahl auch für den Geschosswohnungsbau auszuweisen.
Auf ausreichend Flächenpotenzialen bieten sich hier wohnbauliche Ergänzungsmöglichkeiten, die das Wolfsburger Leitbild der Stadt im Grünen mit seinen in Grünzüge eingebetteten, überschaubaren Siedlungseinheiten schlüssig fortschreiben können. Darüber hinaus sind hier neben einer landschaftlich reizvollen Einbindung günstige Standortbedingungen sowohl hinsichtlich der Lage zu wichtigen Ortsfunktionsbereichen und Infrastruktureinrichtungen als auch hinsichtlich der Lage zum Wolfsburger Stadtzentrum gegeben, so dass für den neuen Siedlungsbereich von einer hohen Wohnqualität ausgegangen werden kann. Das Städtebauliche Gesamtkonzept enthält eine auf die Topografie Rücksicht nehmende Flächenausweisung, wobei Bebauung und Erschließung sensibel dem vorgegebenen Geländerelief folgen.

5.3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen

Das Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG) legt dem Verursacher von Eingriffen bestimmte Verpflichtungen auf. Dabei dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Dabei steht in der Rangfolge der Verpflichtungen die Forderung, Beeinträchtigungen zu vermeiden, an erster Stelle. Diese Verpflichtung ist das erste und wichtigste Anliegen der Eingriffsregelung und betont deren Vorsorgecharakter.
Dementsprechend ist das Minimierungsgebot auf der Ebene der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Alle einzelnen Eingriffe sind auf ihre Vermeidbarkeit hin zu überprüfen und geeignete Maßnahmen festzulegen. Hierzu wurden bereits verschiedene Maßnahmen im Zuge der städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt, weitere Vermeidungsmaßnahmen leiten sich aus den artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG ab:

<u>Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung, die bereits bei der Planaufstellung Berücksichtigung fanden:</u>
- Beschränkung der zulässigen Flächenversiegelung und Überbauung auf das unbedingt notwendige Maß (§ 1a BauGB „Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden“) durch Regelung der Gebäudegrößen durch Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie der maximalen Überschreitung.
- Mit der Ausweisung einer ca. 25 m baufreien Zone können Beeinträchtigungen des Stieleichen-Mischwaldes am Nordostrand des Geltungsbereiches vermieden werden.
- Durch die Nutzung der bestehenden Querungsmöglichkeit über den Nord-Süd-verlaufenden Graben wird eine Beeinträchtigung des Gewässers und der angrenzenden Gehölzstrukturen vermieden.
– Vermeidung von Beeinträchtigungen des Biotopverbundes: die vorgesehene Bebauung hält einen ausreichenden Abstand zum Bestandteil des linearen Biotopverbundes ein. Durch die geplante Grünfläche (grüner Anger) in der Mitte der Siedlung bleiben Bereiche für den

Biotopverbund besiedelter Bereiche erhalten. Die Planung sieht einen von Maßnahmenflächen umgebenden Siedlungskörper vor.
- Durch die weitestgehende Freihaltung des klimaökologischen Ausgleichsraumes sowie die vorgesehene lockere Bebauung im Gebiet wird eine Barrierewirkung für die Funktionen des Klimaökologischen Ausgleichsraumes vermieden. Weiterhin wurden durch die Regelungen zur Höhe und Dichte der Bebauung sowie die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude an die Durchlüftungserfordernisse ausreichend große Grünzüge berücksichtigt.
- Mit der Aufrechterhaltung der bestehenden Wegeverbindung (Verlängerung der Straße „Zum Wiesengarten“ von Alt-Reislingen in nordwestliche Richtung für die landschaftsgebundene Erholung, der vorgesehenen Randeingrünung und der Gestaltung der Freiflächen als Maßnahmenflächen zur Steigerung der Wirksamkeit als visuell erlebbare Freiräume/ Erholungsbereiche werden erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes/ der (Nah-)Erholung vermieden. Durch die neu entstehende Geh- und Radwegeverbindung zwischen dem B-Plangebiet und der östlich angrenzenden Siedlung Köterkamp erhält der bisherige Stichweg eine fußläufige Anschlussmöglichkeit. Damit ergibt sich für die Anwohner eine Verbesserung der Wegebeziehungen.
- Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen zum alten Dorf werden dadurch vermindert, dass in Teilabschnitten ein Abstand zu den bestehenden Ortslagen vorgesehen und somit in diesem Bereichen das das Landschaftsbild prägende Altdorf Reislingen mit seinem Südrand weiterhin erlebbar bleibt.
- Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild im Sinne einer Einbindung des Baugebietes in die bestehenden Verhältnisse des unmittelbar südöstlich angrenzenden Mischgebietes werden Regelungen zur Geschossigkeit vorgegeben. Mit den Regelungen zu Gebäude- bzw. Dachformen und –farben, Beschränkung auf ortsübliche Bauformen und Dimensionen sowie Regelungen zur Fassadengestaltung wird ein relativ homogenes Erscheinungsbild erreicht. Durch die ausschließliche Zulässigkeit von Schnitthecken bei Einfriedungen von privaten Grundstücken gegenüber den sie umgebenden Grün- und Maßnahmenflächen wird eine Einbindung des Baugebietes in die Landschaft erreicht.

<u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen</u>
Aus der artenschutzrechtlichen Betrachtung innerhalb des Grünorderischen Fachbeitrages wurde deutlich, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entsprechende Maßnahmen festgelegt werden müssen. Diese lauten:

- Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind soweit wie möglich als (Teil-) Lebensraum für Vögel und Fledermäuse sowie für die siedlungsnahe Erholung zu erhalten. Durch den Erhalt der Gehölzstrukturen wird der Erhalt von Leitstrukturen für Fledermäuse gewährleistet.
- Entwicklung eines Beleuchtungskonzepts für Fledermäuse: durch die Beanspruchung der Freiflächen, die derzeit als Nahrungs- und Jagdgebiet von Fledermäusen genutzt werden, ist mittelfristig mit einer Abnahme des Nahrungsangebotes an Insekten zu rechnen, wenn diese an den neu aufzustellenden Laternen und anderen Lichtquellen verenden bzw. von ihrem natürlichen Lebensrhythmus (Nahrungssuche, Fortpflanzung etc.) abgehalten werden. Für den Betrieb von öffentlichen Beleuchtungsanlagen im Baugebiet sollen möglichst LED-Lampen Verwendung finden. Alternativ sind auch Natriumdampf-Niederdrucklampen möglich. Weiterhin empfiehlt sich die Ausschaltung jeder zweiten Lampe bei öffentlichen Beleuchtungsanlagen in den Nachtstunden sowie die Empfehlung von LED-Lampen oder alternativ von Natriumdampf-Niederdrucklampen für private Außenbeleuchtungen.
- Das Trockenlegen bzw. Verfüllen der Stillgewässer sollte von Anfang November bis Ende Dezember (vorher Absammeln und Umsetzen von Schnecken und Amphibien) zum Schutz der Gewässerfauna vorgenommen werden.
- Vermeidung der Überbauung des entlang des trockenen nördlichen Grenzgrabens in Ost-West-Richtung verlaufenden ´nitrophilen Staudensaums´ (Wuchsort der in Niedersachsen gemäß BArtSchV besonders geschützten Gelben Schwertlilie (Iris pseudacorus)).
- Vermeidung der Überbauung von Flächen mit Vorkommen des Knolligen Steinbrechs (*Saxifraga granulata*) (Rote Liste Nds. 2) durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens. Vorkommen wurden am nördlichen und westlichen Randbereich der Mähweide, die sich im

westlichen Teil des Plangebietes befindet, nachgewiesen. Im Falle einer Überbauung sind entsprechende Maßnahmen (Schaffung eines Ersatzquartiers / Umsiedlung der Art) zu ergreifen (im Zuge der Umweltbaubegleitung im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahme, s. u.).
- Verwendung naturraumtypischer Pflanzenarten.
- Minimierung von Stoffeinträgen, insb. durch extensive Pflege der zukünftigen Maßnahmenflächen.
- Verzicht auf Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen für die Straßen- und Außenbeleuchtung.

Artenschutzrechtlich begründete konfliktvermeidende Vermeidung-/ Verminderungsmaßnahmen bzw. vorgezogene CEF-Maßnahmen
- Die Baufeldfreiräumung muss zum Schutz der Avifauna in der Zeit von Oktober bis März erfolgen.
- Neupflanzung einer Baum-Strauchhecke der geschützten Vogelart Nachtigall um ein Ausweichen bei Verlust der Bruthabitate durch die Baufeldräumung zu ermöglichen. Hierfür ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) notwendig.
- Aufgrund des Vorkommens zahlreicher Heuschreckenarten und des Vorkommens gefährdeter Arten ist das Untersuchungsgebiet hinsichtlich der Heuschreckenfauna von besonderer Bedeutung. Daher stellt die Entwicklung von extensiv genutzten Grünlandflächen mesophiler Ausprägung mit der Entwicklung von blühreichen Wiesenbereichen und blühreichen Säumen einen Ausgleich der Beeinträchtigung der Lebensräume von Heuschrecken (CEF) dar. Hierbei handelt es sich um eine artenschutzrechtliche begründete konfliktvermeidende CEF-Maßnahme.
- Vereinzelte Brut- und Nahrungsplätze von Vogelarten befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben. Durch bau- und betriebsbedingte Auswirkungen (Lärm und visuelle Effekte) kann es zu Beeinträchtigungen dieser Habitate kommen. Als konfliktvermeidende Maßnahmen erfolgt die Anbringung von zehn Nisthilfen im Geltungsbereich vor der Baumaßnahme für Höhlen und Halbhöhlenbrüter zur Sicherung des Bestandes
- Das Gebiet wird von den Fledermäusen hauptsächlich als Jagdhabitat genutzt. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Jagdhabitats von Fledermäusen und zum Erhalt und zur Förderung des Lebensraumes für Insekten und um die Situation als Nahrungshabitat für die Arten zu verbessern sind zehn Sommerquartiere (Fledermauskästen) zur Sicherung des Bestandes auszubringen.
- Als vorsorgliche konfliktvermeidende Maßnahme für den Verlust von Bäumen (Obstbäumen) und Gehölzstrukturen fungiert die Ausbringung von fünf Nisthilfen für Hautflügler wie: Wildbienen, Grab-, Gall- und Wegwespen zur Sicherung des Bestandes. Die Nisthilfen sind vor Beginn der Bautätigkeit anzubringen.

Vermeidungsmaßnahmen bei Durchführung der Baumaßnahme

Schutz von Boden, Schutz von Biotopen
- Zum Schutz des Bodens und der Biotope beschränkt sich der Baustellenbetrieb auf das unbedingt erforderliche Maß. Ein sachgemäßer Umgang mit Baufahrzeugen/ -materialien ist sicherzustellen.
- Die während der Bauphase in Anspruch genommenen Flächen (Ablagerungsflächen für Aushub, Baustelleneinrichtungsflächen und Baustreifen auf Brachflächen) werden rekultiviert, sämtliche durch die Bauphase verursachten Bodenverdichtungen und sonstige Veränderungen der Oberflächen sind, soweit reversibel, zu beseitigen. Die abgetragenen Oberbodenschichten sind so wieder aufzutragen, dass eine ausreichende Verzahnung mit dem Untergrund stattfindet.

Berücksichtigung von Bautabuflächen zum Schutz wertvoller Lebensräume:
- Im Bereich des entlang des trockenen nördlichen Grenzgrabens in Ost-West-Richtung verlaufenden ´nitrophilen Staudensaums´ sind Vorkommen der in Niedersachsen gemäß BArtSchV besonders geschützten Gelben Schwertlilie (Iris pseudacorus)) sowie am Nordrand

des mesophilen Grünlandes Vorkommen des Knolligen Steinbrechs (Saxifraga granulata) anzutreffen. Um eine mögliche Inanspruchnahme dieser Flächen bei der Herstellung des Regenrückhaltebeckens, der Zwischenlagerung von Boden oder Baustelleneinrichtung zu vermeiden, sind diese wertvollen Lebensräume als Bautabufläche auszuweisen.
- Zum Schutz angrenzender Biotope am Tieflandbach sind Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur auf noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmenden Flächen innerhalb der B-Planflächen erlaubt.

Schutz des Bodens
- Bei Baubeginn wird der Oberboden von allen Bau- und Betriebsflächen abgetragen und bis zum Wiedereinbau im Bereich des Baustreifens fachgerecht zwischengelagert. Beim Umgang mit Oberboden sind DIN 18300 und DIN 18915 zu beachten. Ober- und Unterboden müssen auf getrennten Depots zwischengelagert werden. Nach DIN 19731 und DIN 18915 ist Bodenmaterial von unterschiedlicher Qualität (z. B. humoses Oberbodenmaterial und nicht humoses Material) sowohl beim Ausbau als auch bei der Lagerung getrennt zu halten.
- Boden wird nach Möglichkeit im Bereich der Lager- und Arbeitsflächen zwischengelagert. Überschüssiger Oberboden ist fachgerecht an anderer Stelle bzw. bei anderen Bauvorhaben einzubauen. Der flächige Auftrag auf bestehende Bodenoberfläche ist zu vermeiden.
- Auf den Lager- und Arbeitsflächen muss der Boden vor möglichen Einträgen durch auslaufende Flüssigkeiten (Öle, Treib- und Schmiermittel) oder Baumaterialien wie ungebundenem Zement oder frischem Beton sowie Abfällen geschützt werden (z.B. durch Lagerung von Tanks in dichten Auffangwannen).
- Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Flächen, die als öffentliche Grünflächen sowie Maßnahmenflächen oder Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen sind, nicht als Baustellenlager- oder Arbeitsfläche in Anspruch genommen werden.
- Die Baustellenzufahrten sind nur über vorhandene Straßen, Unterhaltungswege und genehmigte Baustraßen zulässig.

Schutz von Oberflächengewässern
- Einleitungen von Baustellenabwasser in die örtliche Vorflut sind nicht zulässig.
- Sicherheitsvorkehrungen bezüglich Verunreinigungen von Grund- und Oberflächengewässern durch Treibstoff- und Ölunfälle von den bei der Baumaßnahme verwendeten Fahrzeugen sind bauseitig vorzuhalten.
- Die Einhaltung der Auflagen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu sichern und nachzuweisen.

Rekultivierung von Bau- und Betriebsflächen:
Es sind Schutzzäunen zur Begrenzung des Baufeldes/ zum Schutz von Einzelbäumen anzulegen. Es soll eine Umweltbaubegleitung zum Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen, Hautflüglern und Amphibien erfolgen.

5.3.2. Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe

Nach Realisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen für Eingriffe, die trotz der genannten Maßnahme zur Vermeidung und Minderung verbleiben. Die aus der Eingriffssituation abgeleiteten Kompensationsmaßnahmen orientieren sich an den folgenden fachlich begründeten Erfordernissen:
- Gravierender Eingriff in den Naturhaushalt ist die Versiegelung von ca. 6,6 ha bisher offenen Bodens. (Hierbei ist bereits die zulässige Überschreitung für Nebenanlagen berücksichtigt.) Dieser Eingriff ist entweder durch Entsiegelung oder zumindest durch Rücknahme des menschlichen Einflusses auf den Boden, z.B. durch Extensivierungsmaßnahmen zu kompensieren.
- Verlust des Lebensraumes bzw. Standortes von Tieren und Pflanzen der Offen-, Gehölz- und Feuchtbiotope. Dieser Verlust ist durch die Schaffung von wertvollen Lebensraumstrukturen zu kompensieren.

- Überprägungen der Grabenbereiche (Verrohrung und Geländeaufschüttung)
- Verrohrung von ca. 490 m degenerierten Grabenbiotope
- Zerstörung von Lebensräumen (Aufschüttungen und Verlust von sommertrockenen Grabenbiotopen, Verlust von Gehölzen (1.560 m²))

5.4. Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan

Die Maßnahmen, die geeignet sind, die in Kap. 5.3.2 aufgestellten Ziele zu erreichen, werden innerhalb des Bebauungsplanes in Form von Festsetzungen festgelegt.

- Zum Schutz, Erhalt und Förderung der biologischen Vielfalt sind neue Grabenbiotope im Suchraum ´Allerniederung´ naturnah zu gestalten.
- Zur Kompensation der dauerhaften Verluste an Grabenbiotopen und Gehölzbeständen werden im Suchraum ´Allerniederung´ neue naturnahe Kleingewässer auf 490 m² entwickelt. Diese erfolgen in der externen Kompensationsmaßnahme in Form von sog. Grabentaschen am Steekgraben mit anschließenden Gewässerrandstreifen.
- Für die nicht vermeidbaren Gehölzverluste sind naturnahe Baum-Strauchhecken mit standortgerechten Gehölzen im Suchraum ´Allerniederung auf einer Flächengröße von insgesamt 1.560 m² zu entwickeln. Diese Maßnahme erfolgt ebenfalls in der externen Kompensationsmaßnahme als Randeinfassung.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (gem. Festsetzung nach BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 15)
Im nördlichen Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche wird eine Teilfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Die Fläche ist lückenhaft mit niedrig wachsenden Gehölzen einzufassen. Es sind standorttypische, landschaftsgerechte, nicht giftige Sträucher und Heister der Artenauswahlliste zu verwenden. Der Bewuchs ist dauerhaft niedrig zu halten um eine gewisse soziale Kontrolle (Einblicke, Sichtbeziehungen) zu ermöglichen. Für die Qualität von Wohnquartieren ist die Nutzbarkeit des wohnungsnahen Freiraumes zur kurzzeitigen Erholung von besonderer Bedeutung. Die Grünfläche trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und der Luftqualität bei. Die konkrete Ausgestaltung wird im Zuge der Umsetzung durch den Geschäftsbereich Grün festgelegt.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (gem. BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 15)
Im zentralen Bereich der neuen Siedlung wird eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Sie ist auf ca. 10 % der Gesamtfläche mit standorttypischen heimischen Laubgehölzen in Form von Einzelbäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen. Der Rest der Fläche soll mit Rasen (Wiesenansaat) bepflanzt werden. Insgesamt soll der offene Wiesencharakter des Baugebietes erhalten bleiben. Neben der Verbesserung des Kleinklimas und der Luftqualität kann so eine wohnungsnahe Erholungsfunktion und eine Biotopvernetzung hergestellt werden.

Öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB)
- Entlang der Sammelstraßen sowie im Bereich der platzartigen Aufweitung am Südrand des Geltungsbereiches sind mindestens 14 großkronige standortgerechte heimische Laubbäume als Hochstämme (Solitärbäume) zu pflanzen.
- Die bestehenden Gehölzbestände im Bereich des in der Planzeichnung festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiches V sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. Festsetzung nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)

Entwicklung von blütenreichen mesophilen Extensivgrünlandflächen: Um das Baugebiet herum sollen die festgesetzten Maßnahmenflächen sowie bestehende Wiesenflächen in Exten-

sivgrünland umgewandelt werden. Dadurch wird der „offene Wiesencharakter“ des B-Plangebietes „Wiesengarten“ erhalten und gefördert. Die Flächen werden erhalten bzw. aus der Nutzung genommen und sind künftig als Extensivwiese zu pflegen. Ziel ist die Entwicklung von magerem, blütenreichen Grünland, das alternierend gepflegt wird, so dass sich neben lückigen blütenreichen Bereichen mit entsprechenden Insektenaufkommen auch viele Samenstände entwickeln können als Nahrungsgrundlage für Arten, die sich vorwiegend von Sämereien ernähren (u. a. Vogelarten).

Erhalt/Sicherung sowie Einbindung des Tieflandbaches samt biotopgerechter Unterhaltung: Am Südwestrand des Geltungsbereiches verläuft parallel zur südlichen Ortszufahrt Reislingen ein Niederungsbach. Dieser ist dem Biotoptyp „Naturnaher sommerwarmer Tieflandbach mit Feinsubstrat (FBF)“ zuzuordnen und besitzt einen hohen ökologischen Wert (Wertfaktor 5). Dieser Bachverlauf wird erhalten, biotopgerecht unterhalten und von einer Überplanung ausgenommen.

Anpflanzen einer Obstbaumreihen und Einzel-Obstbäumen: Nördlich der Planstraße A sind in der Fläche m1 11 (Wild-)Obstbäume im Bereich des Regenrückhaltebeckens als Hochstämme zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Überdies sind weitere 12 (Wild-)Obstbäume entlang der Baugrundstücksgrenzen im Übergang zu den Wiesen im Westen auf der Fläche m6 und 12 (Wild)Obstbäume entlang des Geh- und Radweges A im Bereich der Grünen Mitte zu pflanzen. Dadurch wird die Strukturvielfalt des Gebietes ähnlich dem Zustand ohne Bebauung wieder hergestellt, der offene Wiesencharakter bleibt aber erhalten. Gleichzeitig werden somit Lebensräume für die Tierwelt geschaffen und das Landschaftsbild aufgewertet.

Anpflanzen von Strauch-Baum-Wallhecken (HWM) bzw. Strauch- Baumhecken (HFM): Innerhalb der Maßnahmenflächen m1 und m2 sind westlich bzw. östlich des Geh- und Radweges A und innerhalb der Maßnahmenflächen m4 und m5 sind südlich des Geh- und Radweges B Strauch-Baumhecke als Ersatz für den Verlust von Strauch-Baumhecken im Plangebiet festgesetzt. Im Rahmen der Erstellung des Baugebietes müssen vorhandene Strukturen entfernt werden. Zur Schaffung von Strukturen für den Biotopverbund und als Lebensraum für die Nachtigall sind die Neuanpflanzungen erforderlich. Zugleich gliedern diese den Landschaftsraum. Durch eine lückige Ausführung kann sichergestellt werden, dass Sichtbeziehungen erhalten bleiben und keine Angsträume (Tunnelartig) entstehen.

Für sämtliche zuvor benannten Anpflanzungen sind Arten, der auf der Planzeichnung vermerkten Pflanzlisten, zu verwenden. Siehe Textliche Festsetzungen. Die Pflanzlisten beinhalten u. a. Kastanien. Diese sollen nur in Ausnahmefälle gepflanzt werden und nicht als Alleen ausgebildet werden, da diese anfällig für Schädlinge und Bakterien sind.
Einige Arten (s. textliche Festsetzungen) sind als Schutz vor Schäden durch zu starker Sonneneinstrahlung mit einem Weißanstrich des Stammes zu versehen. Dies schütz vor Rissbildung, wenn Sonne bei Frost auf die Rinde scheint.

Anlage eines naturnahen Stillgewässers (SEZ): Für den örtlichen Naturhaushalt sind zwei naturnahe Kleingewässer (SEZ) von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt als Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat für Libellen und Amphibien (Arten Erdkröte *(Bufo bufo),* Grasfrosch *(Rana temporaria)* und Teichfrosch *(Rana kl. esculenta))*. Die sommertrockenen Gräben entlang des bestehenden Radwegs werden als Wanderhabitat von Amphibien genutzt. Im Zuge der Baumaßnahmen sind diese sowie die o. g. Stillgewässer nicht zu erhalten. Es sind demzufolge Ersatz- bzw. Ausgleichgewässer zu schaffen. Dafür wird im nordöstlichen Bereich des B-Plangebietes ein naturnahes Stillgewässer (SEZ) mit einer Größe von ca. 350-500 m² neu angelegt, um als Fortpflanzungsstätte für Amphibien und Libellen zu fungieren.

Maßnahmenfestsetzung für externe Kompensation

Auch nach Durchführung der aufgeführten Maßnahmen innerhalb des B-Plangebietes verbleibt ein Kompensationsdefizit, welches durch externe Kompensationsmaßnahmen aufgefangen werden muss. Als Maßnahme zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und des Verlustes von Lebensräumen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit konnten keine direkt an das Baugebiet angrenzenden Flächen eruiert werden. Es soll deshalb im gleichen Naturraum in der Gemarkung Vorsfelde, Flur 8, Flurstücke 771/5, 770/3, 769/3 und 769/1, 766/5, 767/1, 768/1 sowie 770/1 landwirtschaftliche Flächen sowie angrenzende Säume aus der intensiven Nutzung genommen werden.

Zielsetzung für die außerhalb des B-Plan- Geltungsbereiches umzusetzenden Kompensationsmaßnahmen ist es, durch Aufwertung von wenig wertvollen bzw. intensiv genutzten Flächen eine Entwicklung höherwertiger extensiv genutzter Biotope im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff einzuleiten. Dabei sollen hochwertige, extensiv genutzte Offenlandbiotope mit extensiv genutzten Wiesen und Streuobstelementen, Heckenstrukturen und blühreichen Säumen entwickelt werden, die auch die beeinträchtigten faunistischen Funktionen ausgleichen bzw. ersetzen können.

Auf der Fläche soll eine Umwandlung von Ackerflächen (A) und angrenzender Säume (UH) in Extensivgrünland stattfinden sowie die Herstellung einer strukturierten halboffenen Landschaft mit Säumen, Feuchtgrünlandbereichen und Heckenelementen sowie Offenlandbereichen, darunter Magerrasenflächen.

Die nachfolgende Abb. 2 gibt einen Überblick über den aktuellen (gem. Luftbild) Vegetationsbestand der Flächen.

Die geplante Maßnahmenfläche befindet sich, sowie auch das B-Plangebiet in der naturräumlichen Region Nr. 6 „Weser-Aller-Flachland“ (Drachenfels 2010). Laut dem NIBIS-Kartenserver und den Angaben des Landschaftsrahmenplans der Stadt Wolfsburg (1999) ist das Gebiet der Talsandgebiete zuzuordnen. Die Bodenart ist als Gley mit Erd- Niedermooraufl age (Anmoorgley, mittel feucht) aufgeführt, was Rückschlüsse auf einen nassen Standort zulässt. Allerdings entsprechen die Bodenverhältnisse durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung i.d.R. nicht mehr voll umfänglich dem Ausgangszustand.

- Für die vorgesehene Maßnahmenfläche sind gemäß Landschaftsrahmenplan der Stadt Wolfsburg (1999) folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen vorgesehen: Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers, Schutz des Bodens vor Entwässerung und Winderosion, vordringlich Erhaltung bodenschützender Vegetation wie Dauerbrache und –grünland sowie Hecken, Entwicklung erosionshemmender Vegetation wie Dauervegetation und Hecken, Zwischenfruchtanbau, Vermeidung des Anbaus spätdeckender Kulturen.
- Vorrangige Verbesserung der Erlebniswirksamkeit des Landschaftsbildes (Erlebnisraum: Ackerflur wenig gegliedert).
- Der nördlich angrenzende Steekgraben ist als Fließgewässer stark beeinträchtigt und daher in seiner Struktur verbesserungswürdig.
- Für die Fauna wichtiger Bereich, der sich nach Osten hin weiter fortsetzt.

Abbildung 3 Bestandsvegetation der externen Ausgleichsflächen; Gemarkung Vorsfelde, Flur 8 Flurstücke 771/5, 770/3, 769/3 und 769/1, 766/5, 767/1, 768/1 sowie 770/1.

Beschreibung der Maßnahme:

Die bestehende Ackerfläche (A) und die angrenzenden Säume (vgl. Abbildung 3) werden aus der intensiven Nutzung genommen. Ziel ist die Entwicklung von u. a. Extensivgrünland und Magerrasen-bereichen in einer halboffenen Landschaft.

Im nördlichen und östlichen Bereich der Maßnahmenfläche (Bereiche befinden sich im Überschwemmungsgebiet) soll an geeigneten Stellen Offenland mit extensiven Feuchtgrünlandbereichen (GE) und Blühstreifen (UH/UHF) hergestellt werden. Hierzu erfolgt zur Herstellung der extensiven Grünlandfläche eine Ansaat mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung (RSM 8.1). Zur Herstellung von mehrjährigen Blühstreifen soll im Randbereich der zu entwickelnden extensiven Grünlandfläche eine Mischung aus Wildarten des Grünlandes und der Säume zusammengestellt werden, hierbei ist vor allem autochthones Saatgut, das im gleichen Naturraum produziert wird bzw. von dort stammt (§ 4 Abs. 4 BNatSchG), zu verwenden.

Des Weiteren sollen an der Südseite im Randbereich der Maßnahmenfläche, besonders entlang des Weges, Heckenelemente (HF) auf einer Breite von ca. 10 m hergestellt werden. Es soll eine mehrreihige Pflanzung mit standortgerechten und regionaltypischen Arten erfolgen. Die Pflanzungen sollen aus heimischen Laubgehölzen (Strauch-Baumhecken), mit einheimischen standortgerechten Bäumen II. Ordnung sowie Normal- und Großsträuchern, be-

stehen. Die Hecken werden 3-5-reihig auf einer Pflanzbreite von 10 m so angelegt, dass niedrig wachsende Normalsträucher außen und Bäume bzw. Großsträucher in der mittleren Reihe gepflanzt werden. Die Pflanzabstände der Reihen betragen 1,5 m, die Pflanzabstände innerhalb der Reihe betragen 1-1,5 m, bei hohem Baumanteil 2 m. Nördlich der Strauchheckenstruktur ist ein mind. 10 m breiter Saum/ Krautsaum zu entwickeln.
Im nördlichen Teil der Maßnahmenfläche grenzt der Steekgraben an. Zur Aufwertung und Förderung des Fließgewässers ist ein 10-15 m breiter Pufferstreifen bzw. Gewässerrandstreifen aus Uferstaudenfluren (UFB) zu entwickeln. Um die Biotopvielfalt zu erhöhen, sollte eine Aufweitung an geeigneten Stellen des Grabenverlaufes erfolgen. Für die Aufweitung des Grabenverlaufs sollen sogenannte Grabentaschen angelegt werden. Die Böschungsneigung der Aufweitung (Abflachung) ist mit flachen Neigungen zwischen 1:3 und 1:5 abwechslungsreich herzustellen. Um einen möglichst langen Wasserstand in diesem Bereich zu ermöglichen wird die Sohle der Grabentasche gegenüber der Sohle des restlichen Grabenverlaufs tiefer gelegt. Dadurch wird eine schnelle Austrocknung des Grabens verhindert und ökologisch wertvolle und gewässerfördernde Biotope geschaffen. Die Unterhaltung des Steekgabens unterliegt dem Aller-Ohre-Verband.
Der Aushub der Abflachung der Grabenböschung stellt die Grundlage für die Neuanlage einer Verwallung im Südteil der Maßnahmenfläche dar. Diese trennt die Überflutungsflächen im Norden von den nicht im Überflutungsgebiet liegenden, und daher trockeneren Flächen. Die Verwallung verläuft östlich des angrenzenden Hofs und recht mittig über die Maßnahmenfläche. Die nördliche Seite der Verwallung ist steil auszubilden, die südliche dagegen jedoch flach auszubilden. Diese südliche Abflachung geht in die ebenfalls neu anzulegenden Magerrasenbereiche über. Die flache Ausgestaltung der Südseite der Verwallung garantiert eine gute Besonnung der südlichen Wallseite.
Der flache Südwall der Verwallung und die sich südlich angrenzende Fläche sollen nach der Geländemodellierung als Magerrasenflächen neu entwickelt werden. Dazu soll in Absprache mit dem GB Grün der nährstoffreiche Oberboden wenn möglich (je nach Standortbedingungen) bis auf die Kiesschicht entfernt und dann, wie nachfolgend beschrieben, begrünt bzw. eingesät werden. Alternativ kann auch eine Oberbodenschüttung mit Kies- und Sandgemisch in den Boden eingebracht werden, nachdem der nährstoffreiche Oberboden entfernt ist. Das Saatgut ist mittels Mahdgutübertragung/ Wiesendrusch/ Heudrusch/ ansaat einzubringen. Dabei wird Mähgut von geeigneter Fläche (Spenderfläche, ebenfalls Magerrasen) im frischen Zustand auf die Empfängerfläche (Neuanlage) aufgebracht. Der Wiesendrusch ist ähnlich wie *Heudrusch* eine attraktive Möglichkeit, ein ganzes Artenspektrum einer hochwertigen Spenderfläche für die Ansaat auf einer neuen Fläche zu beernten. Im Gegensatz zu Heudrusch ist dies mit Wiesendrusch in einem Arbeitsgang möglich, in-dem direkt auf der Fläche vom Halm weg das Saatgut geerntet wird. Vorteil der Wiesendrusch-Methode gegenüber *Heumulch* und *Mähgutübertragung* ist, dass wesentlich weniger Verlust an reifem Saatgut entsteht, da vom Halm weg gedroschen wird und deutlich geringerer Transportaufwand des reinen Saatgutes im Vergleich zu der gesamten Bi-omasse eines Wiesenschnittes, wie er bei Heumulch und Mähgutübertragung entsteht. Sowohl mit Wiesendrusch als auch mit Heudrusch lässt sich ev. in Kombination mit einer Ansaat aber auf der Zielfläche ein artenreicher und hochwertiger neuer Lebensraum er-schaffen. Aussaat sollte zwischen März und Ende Mai, oder von Ende August bis November passieren. Alternativ kann auch mittels einer Ansaat mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung (RSM 8.2) oder Regiosaatgut (Herkunft 4: Ostdeutsches Tiefland) die Fläche eingesät werden, eine Kombination aus Einsaat und Wiesendrusch ist ebenfalls möglich.

<u>Pflege der extensiven Grünlandfläche / der Blühstreifen (GE/UH):</u>

- ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zwischen Juli und Oktober und Oktober und Februar mit Abtransport des Mahdgutes, mähen möglichst von innen nach außen
- Mahd frühestens ab Juli, kein Walzen, Schleppen oder Striegeln zwischen dem 15. März und 15. Juni; Beweidung max. 1 Stück Vieh pro ha
- keine indirekten und direkten Standortentwässerungen
- Herstellungs- und Entwicklungspflege: mind. 5 Jahre
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und keine Düngung

Pflege der Heckenstruktur (HF):

- Einzäunung der Gehölze zum Schutz vor Wildverbiss
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß DIN 18 916 und DIN 18 919 über einen Zeitraum von 3 Jahren sowie Nachkontrolle
- Die Gehölze sind abschnittsweise alle 5-10 Jahre auf den Stock zu setzten. Nicht nutz-bares Holz bleibt im Bestand

Pflege der Gewässerrandstreifen / der Grabentasche (UFB/ FG)

- ein- bis zweimalige Mahd der Gewässerrandstreifen pro Jahr zwischen Juli und Oktober mit Abtransport des Mahdgutes
- Die Grabentasche ist alle 10 Jahre bzw. bei Bedarf abschnittsweise zu entschlammen (Zeitpunkt: September / Oktober).

Pflege des Magerrasens (RS) und der Verwallung:

- Die Pflege im ersten Jahr entscheidet darüber, wie sich der Magerrasen entwickelt, da im Boden befindliche unerwünschte Wildkräuter und Grassamen nach der Aussaat schneller auflaufen können (Gänsedistel, Knöterich, Klettenlabkraut, Ackerfuchsschwanz usw.). Wenn diese beginnen, die empfindlichen Magerrasen-Keimlinge zu überwachsen, sollte die Fläche gemäht und das Mahdgut abtransportiert (Biomasseentzug) werden.
- Wiederholtes angepasstes Mähen der Fläche in den ersten Jahren, sooft die „Konkurrenten“ überhandnehmen, dabei mehrmaliges Mähen von Teilflächen (unterschiedliche Reifestadien der versch. Pflanzenarten)
- Mähen zwischen August und Februar
- Hat sich der Bestand etabliert, so kann die gewünschte Nutzung stattfinden: Beweidung oder einmalige (auf ärmeren Böden) oder zweimalige (auf reicheren Böden) Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr (Biomasseentzug)
- Zulassen von Nutzungen, die durch zeitweilige Trittbelastung oder sonstige Bodenverwundung ein Schließen der Vegetationsdecke verhindern (z. B. Beweidung)
- Ansonsten Pflügen oder Abplaggen der Fläche in mehrjährigen Abständen. Je nach Vegetationsentwicklung kann in Zeitintervallen von 15-50 Jahren abgeplaggt werden (15-20 Jahren Soden).
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und keine Düngung
- Herstellungs- und Entwicklungspflege: mind. 5 Jahre

Planungsziel / Begründung:

Durch die Entwicklung von extensiv genutzten Grünland- und Wiesenflächen und Blühstreifen sowie durch die Anlage einer Verwallung mit Übergang zu einem Magerrasenbereich mit anschließenden Heckenstrukturen, wird den Entwicklungszielen des Landschaftsrahmenplanes Rechnung getragen.

Des Weiteren wird durch die Maßnahmen die Erlebniswirksamkeit des Raumes gesteigert, so dass das Landschaftsbild innerhalb dieses Bereiches aufgewertet wird und eine höhere Bedeutung erreicht.

Die Extensivierung bislang intensiv bewirtschafteter Flächen führt zu Verbesserungen der Bodenfunktion und Stoffeinträge werden verringert.

Darüber hinaus werden neue ökologisch wertvolle Lebensräume und Biotopstrukturen geschaffen.

Tabelle 2 Bilanzierung externe Kompensationsmaßnahme, Gemarkung Vorsfelde, Flur 8 Flurstücke 771/5, 770/3, 769/3 und 769/1, 766/5, 767/1, 768/1 sowie 770/1

Biotoptyp Bestand	Fläche in m²	Wert-faktor	Summe Bestand	Biotoptyp Planung Ersatz	Fläche in m²	Wertfaktor	Summe Aufwer-tung
A	96.992	1	96.992	GE/ UH (UHF, UHM)/ FG/ HF (HFS)	76.782	3	230.346
UH	2421	3	7.263	UF (UFB)	2.591	4	10.364
				RS	21.195	5	105.975
Flächenwert (Istzustand)		104.255 WP		Flächenwert (Pla-nung/Ausgleich)		+ 346.685 WP	
Verbleibende Flächenwerte zur Anrechnung für den B-Plan Wiesengarten				**+ 242.430 WP**			

6. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Abschätzung der Umweltauswirkungen erfolgte auf Grundlage der vorgefundenen Umweltsituation, die im Grünordnerischen Fachbeitrag beschrieben ist. Dabei wurde die Bewertung schutzgutbezogen vorgenommen.

7. Hinweise auf Hindernisse und Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Der Umweltbericht ist auf vorhandene Datengrundlagen aufgebaut. Diese bestanden im Wesentlichen aus dem Landschaftsrahmenplan, sowie dem grünordnerischen Fachbeitrag. Die faunistische und die artenschutzrechtliche Betrachtung basiert auf der Artenschutzrechtlichen Bestandserfassung zum geplanten Baugebiet Wiesengarten / Reislingen Stadt Wolfsburg des Büros Kalberlah – Bodenbiologie aus dem Jahr 2013. Es bleibt festzuhalten, dass die Datenlage für diesen Umweltbericht völlig ausreichend war, um alle umweltrelevanten Aspekte umfänglich zu berücksichtigen.

8. Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen

Nach § 4c BauGB müssen die Kommunen, die erheblichen Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Bauleitpläne entstehen, überwachen. Nachteilige Auswirkungen sind frühzeitig zu ermitteln und ggf. ist durch geeignete Maßnahmen Abhilfe zu schaffen.
Bei der Realisierung eines Bebauungsplanes ist es wichtig, die Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sicherzustellen.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wolfsburg beabsichtigt, das im Ortsteil Reislingen westlich an die vorhandene Bebauung angrenzende Gebiet als Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen. Es soll hier eine maßvoll verdichtete Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, in begrenztem Umfang auch mit Geschosswohnungen, entstehen, die ein zentrumsnahes Wohnen im Grünen und in der Nähe vorhandener Infrastruktur bietet.

Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Raumordnung und der Vorbereitenden Bauleitplanung, insbesondere sind vorhandene Biotopverbünde, ein klimaökologischer Ausgleichsraum und das Landschaftsbild weitgehend erhalten und geforderte Abstände zwischen Wald und Bebauung planerisch gewahrt worden.

Der Eingriffsraum ist durch einen Radweg erschlossen, der auch von Spaziergängern genutzt wird. Der Raum ist erheblich durch Straßen- und Schienenlärm belastet. Der Raum ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch Grünlandflächen in Form von Mähwiesen oder Pferdeweiden und eingestreuten Gehölzstrukturen sowie durch Feuchtbiotope. Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit wurden die vorhandenen Biotoptypen überwiegend mit den Wertfaktoren 2 und 3 (niedrig, mittel), in geringerem Umfang mit den Faktoren 4 und 5 (mittel, hoch) belegt.
Die Existenz von zwei besonders geschützten Pflanzenarten, einer gefährdeten (Rote-Liste-3) Brutvogelart (Nachtigall), 5 Fledermausarten, die das Gebiet als Jagdrevier nutzen, 3 Amphibienarten, 6 Libellenarten und 14 Heuschreckenarten wurde nachgewiesen.
Insbesondere in den nördlichen Niederungsbereichen sind hohe Grundwasserstände anzutreffen, bei lang anhaltenden Niederschlagsperioden ist mit Vernässungen zu rechnen. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist als mittel eingestuft.
Ein besonderer Schutzbedarf für das Landschaftsbild/Erholung liegt nicht vor.
Die Umsetzung des Bebauungsplans hat den Verlust an Biotoptypen, von Lebensräumen für Arten- und Lebensgemeinschaften (Amphibien, Libellen, Heuschrecken, Vögel) und die Versiegelung von belebter Bodenoberfläche zur Folge, was jedoch durch die Kompensationsmaßnahmen des Eingriffes ausgeglichen wird. Artenschutzrechtliche Belange werden mit einer entsprechenden Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz im Grünordnerischen Fachbeitrag abgehandelt. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) sind mit dem Baugebiet Wiesengarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verbunden.
Durch den Bebauungsplanentwurf ergibt sich als zulässige Versiegelung belebter Bodenoberfläche durch Gebäude, befestigte Außenanlagen und Verkehrsflächen eine Fläche von ca. 6,6 ha.
Die Beeinträchtigungen hinsichtlich der Schutzgüter Wasser, Luft und Klima, sowie des Landschaftsbildes sind nicht als erheblich einzustufen. Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Der Standort westlich des Altdorfes Reislingen entspricht dem planerischen Gesamtkonzept der Stadt Wolfsburg für die Entwicklung von Wohnbauflächen, das mit dem Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2011 für die Stadt Wolfsburg zur mittel- bis langfristigen Planungsvorgabe (2020) erklärt wurde. Es wurden im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung von Planungsbüros alternative Siedlungsentwürfe diskutiert. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse bestätigen die Bestrebungen der Stadt Wolfsburg, hier zentrumsnah Flächen für den Einfamilienhausbau in maßvoller Verdichtung, in geringerer Zahl auch für den Geschosswohnungsbau auszuweisen.

Das Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG) legt dem Verursacher von Eingriffen bestimmte Verpflichtungen auf. Dabei dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Es steht in der Rangfolge der Verpflichtungen die Forderung, Beeinträchtigungen zu vermeiden, an erster Stelle.
Mit der vorliegenden Verbindlichen Bauleitplanung (Entwurf) wurden zur Vermeidung und Verminderung die in der Vorbereitenden Bauleitplanung geforderten Maßnahmen umgesetzt (siehe oben). Die zulässige Flächenversiegelung und Überbauung wurde durch die Regelung der Gebäudegrößen mittels Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie ihrer maximalen Überschreitung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.
Mit der Aufrechterhaltung der bestehenden Wegeverbindung (Verlängerung der Straße Zum Wiesengarten vom Altdorf in nordwestliche Richtung) für die landschaftsgebundene Erholung, der vorgesehenen Eingrünung und der Gestaltung der Freiflächen als offene Wiesenlandschaft zur Steigerung der Wirksamkeit als erlebbarer Freiräume und Erholungsbereiche werden erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der (Nah-)Erholung vermieden. Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen werden dadurch vermindert, dass in Teilabschnitten ein Abstand zu den bestehenden Ortslagen vorgesehen und somit in diesem Bereichen das das Landschaftsbild prägende Altdorf Reislingen mit seinem Südrand weiterhin erlebbar bleibt. Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschafts- und Ortsbild werden

Regelungen zur Geschossigkeit, zu Gebäude- bzw. Dachformen und -farben und Beschränkungen auf ortsübliche Bauformen und Dimensionen vorgegeben.

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht die vorhandenen Gehölzstrukturen so weit wie möglich zu erhalten (Vögel, Fledermäuse), ein Beleuchtungskonzept ist zu entwickeln (Fledermäuse), das Verfüllen der Stillgewässer jahreszeitlich abzustimmen (Schnecken, Amphibien), geschützte Biotope und Rote-Liste-Arten (Gelbe Schwertlilie, Knolliger Steinbrech) sind vor Überbauung zu schützen, Stellplätze, Zufahrten und Gehwege sind vor vermeidbarer Versiegelung zu bewahren, es sind naturraumtypische Pflanzenarten zu verwenden und Stoffeinträge zu minimieren (Grünland).

Zur Konfliktvermeidung aus artenschutzrechtlicher Sicht sind folgende Verminderungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Maßnahmen durchzuführen: die Baufeldfreiräumung ist jahreszeitlich abzustimmen (Vögel), eine Baum-Strauchhecke ist neu zu pflanzen (geschützte Vogelart Nachtigall), es sind extensiv genutzte Grünlandflächen mesophiler Ausprägung zu entwickeln (Heuschrecken), Nisthilfen (Vögel und Hautflügler) und Fledermauskästen sind anzubringen.
Zu vermeiden sind unnötige Beeinträchtigungen von Böden und Biotopen während der Baumaßnahmen, Bautabuflächen sind auszuweisen.

Nach Realisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen für Eingriffe, die trotz der genannten Maßnahme zur Vermeidung und Minderung verbleiben. Die verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden im Zuge der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung unter Anwendung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.
Bestimmte aus städtebaulichen Gründen zugewiesene Flächen und Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf besitzen auch umweltrelevante Ausgleichsfunktionen: die Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage sind als wohnungsnaher Freiraum zur kurzzeitigen Erholung von besonderer Bedeutung und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas und der Luftqualität bei.
Darüber hinaus werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft gesondert festgesetzt: Im Einzelnen sind das:
Entwicklung von blütenreichen mesophilen (mittelfeuchten) Extensivgrünlandflächen, Erhalt/Sicherung sowie Einbindung des Tieflandbaches samt biotopgerechter Unterhaltung, Anpflanzen von (Wild-)Obstbaumreihen und (Wild-)Einzel-Obstbäumen, Anlage eines naturnahen Stillgewässers. Das auch nach Durchführung der aufgeführten Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes verbleibende Kompensationsdefizit muss durch externe Kompensationsmaßnahmen aufgefangen werden. Diese externe Maßnahmenfläche befindet sich im Bereich der Gemarkung Vorsfelde im selben Naturraum wie das Baugebiet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Umsetzung der Bauleitplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

10. Literatur- und Quellenverzeichnis

Plan-GIS, Hannover, 06.09.2016: Grünordnerischer Fachbeitrag Bebauungsplan „Wiesengarten“ Stadt Wolfsburg
Büro Kalberlah –Bodenbiologie-, Braunschweig, 28.09.2015: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend Anlage 1 (zu § 3 Abs. 1 Satz 1) UVPG in der Fassung vom 25.07.2013 für das Vorhaben zum geplanten Baugebiet Wiesengarten / Reislingen _ Stadt Wolfsburg Grabenauflösung und Teilverrohrung eines und Verlegung im Zuwegungsbereich im Sinne des Wasserhaushaltgesetzes gemäß Nr. 13.18.1 der Anlage 1 UVPG
Drachenfels, O. v. (2012): Liste der Biotoptypen in Niedersachsen mit Angaben zu Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit und Gefährdung (Rote Liste) (Korrigierte Fassung 20. August 2012). – aus: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 32. Jg,. Nr. 1, S. 1-60, Hannover
BONK-MAIRE-HOPPMANN GBR (2013, FORTSCHREIBUNG 2015): Schalltechnische Untersuchung zum Baugebiet Wiesengarten der Stadt Wolfsburg, Gutachten im Auftrag der Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung
DRACHENFELS, O. V. (2010): Überarbeitung der Naturräumlichen Regionen Niedersachsens. Informationsdient Naturschutz Niedersachsen, Nr. 4, S. 249-252, Hannover.
DRACHENFELS, O. V. (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Stand März 2011. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen. Heft A/4. Hannover.
Fachdienst Naturschutz 1999: Landschaftspflege Merkblatt 2: Anlage von Hecken und Gehölzflächen.
Ingenieurbüro BGA GbR (2013a): Bebauungsplan „Wiesengarten“, Wolfsburg / OT Reislingen, Bautechnisches Bodengutachten. – Im Auftrag der Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung, Stand: 26.04.2013
Ingenieurbüro BGA GbR (2013b): Bebauungsplan „Wiesengarten“, Wolfsburg / OT Reislingen, Ergänzende Baugrunderkundung sowie Herstellung von Grundwassermessstellen. – Im Auftrag der Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung, Stand: 16.05.2013
Kalberlah - Bodenbiologie (2014): Artenschutzrechtliche Bestandserfassung zum geplanten Baugebiet Wiesengarten / Reislingen, Stadt Wolfsburg. – Im Auftrag der Stadt Wolfsburg, GB Stadtplanung und Bauberatung, Stand: 09.05.2014
Köppel, J., Feickert, U., Spandau, L. & H. Strasser (1998): Praxis der Eingriffsregelung – Schadenersatz an Natur und Landschaft? Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart 1998
Kuschnerus, U. (2001): Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn
Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

<u>Karten, Pläne</u>
LBEG: NIBIS® - Kartenserver, Herausgeber: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Großraum Braunschweig (2008): Regionales Raumordnungsprogramm
MU - Niedersächsisches Ministerium für Umwelt und Klimaschutz, Umweltkarten der niedersächsischen Umweltverwaltung, Stand November 2013
STADT WOLFSBURG (2011): Flächennutzungsplan 2020plus, Stand 10.06.2011
STADT WOLFSBURG (Bearb. Wersche GMBH) (1999): Landschaftsrahmenplan Stadt Wolfsburg, Wolfsburg

<u>Gesetze</u>
BauGB - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104).

EU-VOGELSCHUTZRICHTLINIE: RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten, Abl EG 26.012010 L7/20
FFH-RICHTLINIE: RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20.11.2006

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2053)

Anmerkung zum Verfahren:

Der Begründung einschließlich Umweltbericht wurde vom Rat in seiner Sitzung am 05.04.2017 im Rahmen des Satzungsbeschlusses zugestimmt.

Wolfsburg, den 31.05.2017

Stadt Wolfsburg

gez. Klaus Mohrs
Oberbürgermeister