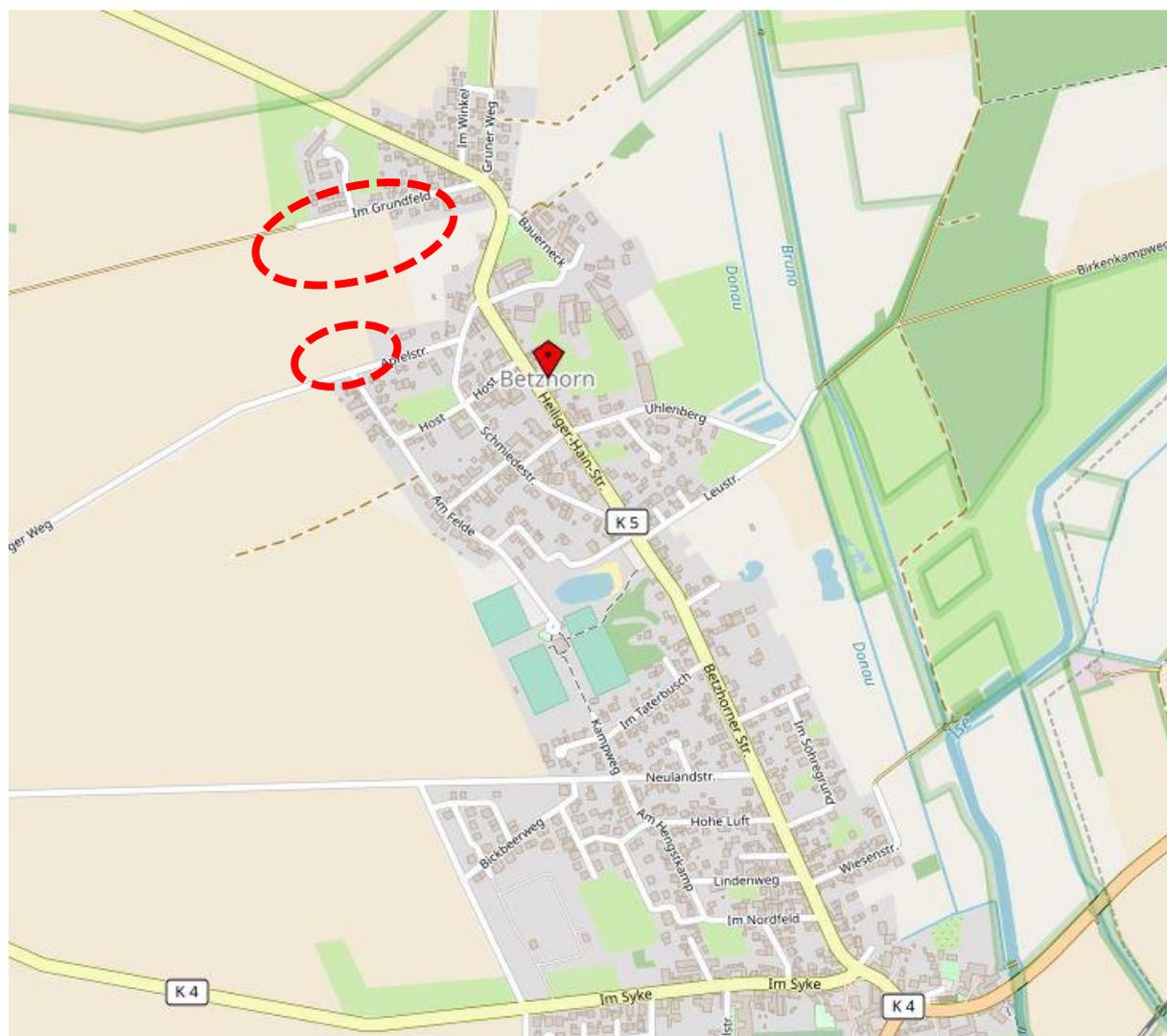


# Begründung zum Bebauungsplan "Im Grundfeld-Apfelstraße" mit örtlicher Bauvorschrift



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Stand 05 / 2024  
§§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

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

Bearbeitung: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, M.Sc. S. Özkürkçü  
Mitarbeit: M. Pfau, A. Hoffman

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>		<b>Seite</b>
<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
<b>2.0</b>	<b>Planinhalt/ Begründung</b>	<b>8</b>
2.1	Baugebiet	8
2.2	Grünordnung	10
2.3	Verkehrliche Belange	11
2.4	Ver- und Entsorgung	11
2.5	Brandschutz	15
2.6	Boden/ Archäologie	16
2.7	Immissionsschutz	17
2.8	Kampfmittel, Altlasten	18
<b>3.0</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>19</b>
3.1	Einleitung	19
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	19
3.1.2	Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	20
3.2.	Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	20
3.2.1	Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	20
3.2.2	Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	21
3.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	28
3.2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	28
3.2.5	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	29
3.3	Zusatzangaben	29
3.3.1	Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	29
3.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	29
3.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
3.3.4	Quellenangaben	31
<b>4.0</b>	<b>Eingriffsbilanz</b>	<b>32</b>
<b>5.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>33</b>
<b>6.0</b>	<b>Örtliche Bauvorschrift</b>	<b>34</b>
<b>6.0</b>	<b>Hinweise aus der Fachplanung</b>	<b>35</b>
<b>7.0</b>	<b>Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>36</b>
<b>8.0</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>36</b>
<b>9.0</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>36</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

**Mit Urteil vom 18. Juli 2023 wurde von Seiten des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) festgestellt, dass § 13b BauGB mit Unionsrecht nicht vereinbar ist. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden.**

**In Anpassung an die aktuelle Rechtslage erfolgt die Fortführung des vorliegenden Bebauungsplanes im geregelten Verfahren. Umweltbericht und Eingriffsregelung wurden ergänzt. Zur Gewährleistung der Rechtssicherheit wird eine erneute Auslegung mit den vervollständigten Unterlagen erforderlich.**

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

---

Die Gemeinde Wahrenholz, zu der der Ortsteil Betzhorn gehört, ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf. Die Gemeinde liegt ca. 17 km nördlich der Stadt Gifhorn und ca. 17 km südwestlich zur Landesgrenze Sachsen-Anhalt. Mit Stand vom 31.12.2022 leben in der Gemeinde Wahrenholz 3.896 und im Ortsteil Betzhorn 683 Personen.

Nach landesplanerischen Vorgaben <sup>1)</sup> zählt die Samtgemeinde Wesendorf in der zentralörtlichen Gliederung zu den Grundzentren. Darüber hinaus liegt die Samtgemeinde innerhalb der ländlichen Regionen.

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landes-Raumordnungsprogramm <sup>2)</sup> die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sowie Natur und Landschaft (3.1.2.01) sind bei der Energiegewinnung u. a. auch Effizienz und Umweltverträglichkeit (4.2.01) zu berücksichtigen. Die Nutzung einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien soll unterstützt werden (4.2.01).

### Regionale Raumordnung

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Samtgemeinde Wesendorf das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig <sup>3)</sup>.

Gebildet wird die Samtgemeinde Wesendorf von den Gemeinden Groß Oesingen, Ummern, Wesendorf, Wahrenholz und Schönewörde. Nach den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig hat Wesendorf die Funktion eines Grundzentrums wahrzunehmen. Unterhalb der grundzentralen Ebene übernimmt Wahrenholz grundzentrale Teilfunktionen. An Standorten mit grundzentraler Teilfunktion soll eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeigeführt werden, die über das Maß der Eigenentwicklung hinausgeht, um im ländlich strukturierten Raum leistungsfähige Zentrale Orte zu erhalten (II 1.1.1 (8)). Im Rahmen der

---

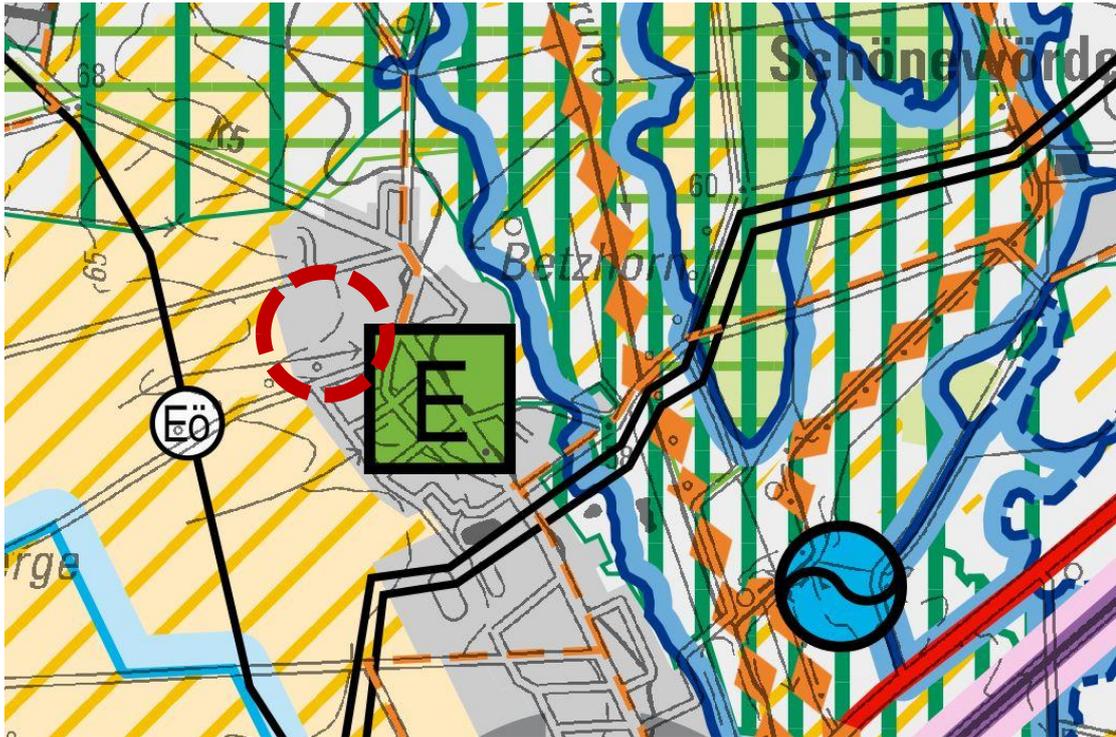
<sup>1)</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Fassung 2017

<sup>2)</sup> LROP: Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

<sup>3)</sup> RROP: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 mit der 1.Änderung für den Großraum Braunschweig

grundgesetzlich verankerten kommunalen Planungshoheit trägt jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der Rahmen setzenden überörtlichen und sonstigen fachlichen Belange. Die Standorte ohne besondere Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung.

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



Ausschnitt aus dem RROP 2008, 1. Änderung, ohne Maßstab

### - Planungsflächen

Der Ortsteil Betzhorn befindet sich unmittelbar nördlich von Wahrenholz. Die beiden Planungsflächen werden im RROP als vorhandene Siedlungsbereiche beschrieben, d. h. es steht einer Bebauung nichts entgegen. Zudem wird der Ortsteil als "Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung" dargestellt. Östlich in ca. 200 bis 300 m Entfernung von den Planungsflächen verläuft ein "Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg" (III 2.4 (12) / (13)) (IV 1.5 (2)) sowie in ca. 400 m Entfernung östlich ein "Vorranggebiet Hochwasserschutz" (III 2.5.4 (4)). Diese bleiben von den Planfestsetzungen unberührt. Westlich grenzt direkt ein großräumiges "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft – aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials" (III 2.1 (6)) (III 3 (3)) sowie ein "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft – aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft" (III 2.1 (7)) (III 3 (3)), welches zudem nördlich der Planungsflächen von einem "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" (III 1.4 (9)) überlagert wird.

Da es sich hier um eine behutsame Arrondierung der Ortslage im Westen handelt und junge ortsansässige Bauwillige vor Ort gehalten werden sollen und die Ertragswerte für diese Fläche gemäß NIBIS-Kartenserver gering sind, erachtet die Samtgemeinde ein Herauslösen der Fläche aus den Grundzügen der Raumordnung als vertretbar.

Es handelt sich überwiegend um Ackerflächen. Nördlich sowie südlich grenzen die Geltungsbereiche an die vorhandene Wohnsiedlung an sodass, die Flächen schon stark vorgeprägt sind. Nordöstlich von Betzhorn befinden sich weitere landwirtschaftliche Ackerflächen.

Da die gesamte Ortslage von Betzhorn und Wahrenholz im Osten durch die Ise mit ihren großflächigen Überschwemmungsgebieten und den naturräumlich hochwertigen Landschaftsbestandteilen, die u.a. als Nahrungshabitat für den Schwarzstorch dienen, begrenzt ist, wird die Arrondierung im Westen als Lückenschluss von der Gemeinde bevorzugt. Hier ist die Ortsentwicklung neben großflächigen Landschaftsschutzgebietsausweisungen die Festlegungen im RROP mit einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft, sowie einem Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft nach Osten beschränkt. Im Osten grenzt Betzhorn zudem gemäß Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz an einen für Brutvögel wertvollen Bereich an.

Daher wichtet die Gemeinde die maßvolle Siedlungsentwicklung im Westen höher und sieht das Herauslösen der Ackerflächen für das neue Plangebiet als angemessen an.

Das Nebeneinander der räumlichen Funktionsbereiche für Siedlungen und landwirtschaftlicher Inanspruchnahme ist erfahrungsgemäß nicht unvereinbar. Es entsteht durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung in Bezug auf die festgelegten, angrenzenden agrarwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiete.

Die gesamte Ortslage Betzhorn befindet sich in dem Trinkwasserschutzgebiet Schönewörde mit der Schutzzone III A und der Gebietsnummer: 03151407101. In der Verordnung für Trinkwasserschutzgebiete ist die Bebaubarkeit unter Beachtung gewisser Maßnahmen geregelt. Aufgrund der Entfernung zu den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft im Norden geht von der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung auf die dort formulierten Grundsätze und Ziele der Raumordnung aus.

Der Ortsteil Betzhorn liegt nördlich der Landesstraße L 286, westlich der Kreisstraße K 5, die in Nord-Südrichtung durch Betzhorn verläuft. Der Heilige Hain, ein touristischer Anziehungspunkt, liegt ca. 1,5 km nördlich von den Planungsf lächen entfernt und ist eines der ältesten Naturschutzgebiete Deutschlands. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigungen auf das dortige Naturschutzgebiet durch die vorliegende Planung entstehen.

#### **- ÖPNV**

Für das Plangebiet an der Apfelstraße liegt die örtliche Bushaltestelle "Betzhorn" auf der Heiliger-Hain-Straße in rd. 200 m Entfernung und für das nördliche Plangebiet entlang der Im Grundfeld-Straße liegt die Entfernung in rd. 380 m.

Da ein Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 bis 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3,00 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad gemäß Raumordnung akzeptiert werden, ist das Plangebiet in diesem Punkt an die Ziele der Raumordnung angepasst.

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

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes in Leipzig und dem Vorrang des Unionsrechts dürfen Bebauungspläne mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b BauGB nicht mehr angewendet werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird daher geändert und noch einmal nach den Vorschriften des Regelverfahrens gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ins Verfahren gebracht mit

einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Der Umweltbericht befindet sich in dem kommenden Kapitel 3.0.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Geltungsbereiche, die sich im westlichen Ortsrand des Ortsteils Betzhorn befinden, einer baulichen Inanspruchnahme im Sinne der Nachverdichtung zu zuführen. Die Samtgemeinde Wesendorf besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (Neufassung des 10. Flächennutzungsplan), welcher für den Geltungsbereich gem. § 1 Abs. 1 BauNVO gemischte Bauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB darstellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) in der vorliegenden Planung sieht die Gemeinde von einer Anpassung des Flächennutzungsplanes ab, da der gesamte Ortsteil Betzhorn als Mischgebiet dargestellt ist, scheint die Planungsfläche als Wohngebiet eher als unwesentlich. Da auch aus gemischten Bauflächen Baugebiete entwickelt werden, deren integrativer Bestandteil Wohnnutzung darstellt, ist ein entgegenstehen der Planung gegenüber den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde nicht gegeben. Das Planungsgebiet befindet sich an Ortsrandlage, neue angrenzende Bebauungspläne, die in die Grundfläche mit einzubeziehen wären, sind nicht gegeben.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung in der § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter („die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“) bestehen wegen der zentralen umbauten Lage und des Fehlens von Natura 2000-Gebiete im Umfeld ebenfalls nicht.

Wegen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Im unmittelbaren Umfeld bestehen solche Anlagen auch nicht.

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um auf zwei Geltungsbereichen eine ergänzende Wohnbebauung im Ortsteil Betzhorn planungsrechtlich zu ermöglichen.

Bei den Planbereichen handelt es sich um die Arrondierung und Nutzbarmachung von zwei Flächen die bisher im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind, aus denen ein Misch- oder Dorfgebiet hätte entwickelt werden können. Da die tatsächlich beabsichtigte Nutzung Wohnen ist, erfolgt hier die Festsetzung entsprechend der geplanten Nutzung. Die Fläche im Norden (Im Grundfeld) grenzt in Teilbereichen östlich und südlich an vorhandene Wohnbebauung an. An vorhandene Wohnbebauung grenzt ebenfalls im Osten die südliche Fläche entlang der Apfelstraße an. Da mittlerweile in der Nähe der Planflächen keine aktive landwirtschaftliche Hofstelle oder ein Betrieb mit nicht störenden Gewerbe im Sinn der § 5 und 6 der BauNVO vorhanden sind, kann diese Ausweisung für die neue Planung nicht aufrechterhalten werden.

Beide Bereiche bilden im Westen von Betzhorn den neuen Ortsrand aus und sind daher von den westlichen Einfahrten "Im Grundfeld" und "Apfelstraße" gut einsehbar, weshalb auf eine Gestaltung der Gebäude über eine örtliche Bauvorschrift und auf eine

---

Gemeinde Wahrenholz, OT Betzhorn, Landkreis Gifhorn

Eingrünung der Grundstücke zur freien Landschaft geachtet wird. Die örtliche Bauvorschrift stellt neben der Gestaltung der Außenwände und Einfriedungen zudem die Gestaltung der Dachformen sicher, so dass das Ortsbild nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird, bzw. uneinheitlich und unruhig wirkt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue maßstäblich sich einfügende Wohnbebauung im Ortsteil Betzhorn zu schaffen, die der Deckung der örtlichen Wohnbaulandnachfrage (Eigenentwicklung) dient und gleichzeitig zur Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes beiträgt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichert.

Die kleinteiligen Flächen setzen das bestehende Siedlungsgefüge im Bereich von der Straße Im Grundfeld und der Apfelstraße sinnvoll fort und weisen nach Westen hin einen Landschaftsbezug auf. Gleichzeitig trägt der vorliegende Bebauungsplan zur Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes durch eine örtliche Bauvorschrift bei und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Partizipationsmöglichkeiten der Bevölkerung zum Bebauungsplan sind innerhalb des Aufstellungsverfahrens mit einer frühzeitigen und einer regulären Bürgerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) gegeben.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detailierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Der Umweltbericht befindet sich in dem kommenden Kapitel 3.0. Laut Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn, ist eine fachgerechte Biotop- und Artenkartierung erforderlich. Für die fachgerechte Biotop- und Artenschutzrechtliche Prüfung hat die Gemeinde Wahrenholz einen Artschutzgutachter beauftragt, um das Grünland sowie die Umgebung (250 m Untersuchungsraum um die Planbereiche) und die geplanten Flächen selbst zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchung und der Kartierung werden in die weitere Planung sowie das weitere Verfahren einfließen.

---

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

### 2.1 Baugebiet

---

#### - Allgemeines Wohngebiet (WA/WA1) gem. § 4 BauNVO)

Die beiden Planungsflächen befinden sich im Nordwesten im Ortsteil Betzhorn. Im Umfang von Insgesamt rd. 1,91 ha werden auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie einer ehemaligen Baumschulen-, Garten- und Landschaftsbaugelände, Flächen für die Wohnentwicklung bereitgestellt, die im Bebauungsplan in der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Eine Planungsfläche befindet sich südlich der Straße Im Grundfeld. Hier werden die Grundstücke über die vorhandene Straße "Im Grundfeld" erschlossen. Im östlichen Bereich wird über einen vorhandenen, noch auszubauenden Stichweg eine Hinterliegerbebauung geplant und ist daher nicht direkt durch die Im Grundfeld-Straße erschlossen. Im westlichen Bereich sollen rund sieben und im östlichen Bereich (Hinterliegergrundstücke) zwei neue Baugrundstücke entstehen. Die zweite Planfläche befindet sich nördlich der Apfelstraße und wird durch einen Graben im Norden abgeschlossen. Hier sollen vier neue Baugrundstücke entstehen.

Beide Planungsflächen grenzen im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an und bilden im Westen des Ortsteils Betzhorn eine behutsame Arrondierung und somit den neuen Ortsrand aus. Daher wird auf eine Gestaltung der Gebäude sowie Gestaltung der Einfriedungen über eine örtliche Bauvorschrift und auf die Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes geachtet. Unter anderem werden Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen, Dachdeckungen sowie Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden festgesetzt.

So werden die Grundflächenzahlen (GRZ) zur Schaffung einer lockeren Bebauungsstruktur in dörflicher Lage auf 0,35 begrenzt, damit eine ausreichend durchgrüntes Baugebiet entsteht. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind hiermit Gesamtversiegelungen auf den Grundstücken durch Haupt- und Nebenanlagen auf bis zu 52,5 %, resp. 0,77 ha möglich. Garagen und Carports sowie Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche mit 5,00 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, damit im Baugebiet im Straßenraum das Erscheinungsbild nicht von Nebenanlagen und Garagen, sondern durch die Hauptbaukörper geprägt wird. Gleichzeitig entsteht so vor der Garage ein zweiter Einstellplatz auf der Zufahrt.

Die Festsetzung zur Ausnutzung des Baugebietes erfolgen aufgrund der geplanten lockeren Bebauung mit Einzelhäuser und Doppelhäuser, abweichend von der üblichen Bebaubarkeit, wie sie die Gemeinde für ihre anderen Wohnbaugebiete in den Ortsrandlagen der nicht zentralen Orte vorsieht. Für die Baugrundstücke entlang der Grundfeld Straße im Westen, sieht der Bebauungsplan für die Planfläche mit der Kennzeichnung WA Einzelhäuser und für die Planfläche mit der Kennzeichnung WA1 die Festsetzung für Einzel- und Doppelhäuser vor. Für das Wohngebiet WA1 sind pro Wohngebäude zwei Wohneinheiten zulässig. Für die restlichen Wohngebiete sind für die Einzelhäuser eine Wohneinheit zulässig.

Die Höhe der Gebäude wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die maximale Firsthöhe darf eine Höhe von 9,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Zudem wird die Traufhöhe TH 1 mit einer maximalen Höhe von 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt und bildet damit die Traufe als Haupttraufe für die eingeschossige Bebauung im Plangebiet aus. Durch die Festsetzung von einem zulässigen Vollgeschoss wird der

Planungswille der Gemeinde betont, um einen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Gleichzeitig wird eine zweite Traufe TH 2 festgesetzt, die aber nur im Zusammenhang mit der TH 1 möglich ist. Hier soll ein sogenanntes "Toskanahaus" mit zwei unterschiedlichen Traufhöhen ermöglicht werden. Dieser Bautyp soll aber nicht als volles zweigeschossiges Gebäude in Erscheinung treten, sondern nur mit der Maßgabe der Ausbildung einer unteren Traufe sich in die Umgebung einbinden. Des Weiteren werden auch Kapitängiebel im Baugebiet möglich. Bezugspunkt für die Höhenangabe ist für Baugrundstücke entlang der Im Grundfeld-Straße, einschließlich der Hinterliegerbaugrundstücke, die gemessene Höhenlage ab Oberfläche des gewachsenen Bodens zu Baubeginn. Das natürlich vorhandene Gelände darf grundsätzlich nicht verändert werden. Es ist zwar zulässig, geringfügige Abgrabungen für Lichtschächte oder Aufschüttungen für Terrassen vorzunehmen, grundsätzlich aber nicht solche, die die Geländeoberfläche verändern z.B. Abgrabung über eine gesamte Seite eines Gebäudes. Für die Baugrundstücke entlang der Apfelstraße ist der Bezugspunkt die Höhenlage der Erschließungsstraßen in den Plangebiet an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Für die Baugrundstücke entlang öffentlicher Straßen (Im Grundfeld, Apfelstraße) sind nur die Bezugspunkte für die Höhenangaben der öffentlichen Straßen zulässig.

Insgesamt wird damit ein Dach- und Kellerausbau begünstigt, so dass auch für Familien genügend Wohnraum entstehen kann. Durch die Festsetzung von einem zulässigen Vollgeschoss wird in Verbindung mit einer gleichhohen maximalen Firsthöhe vermieden, dass einzelne Gebäude durch eine übermäßige Höhenentwicklung in den Vordergrund treten.

In der Umgebung findet sich fast ausnahmslos eine offene Baustruktur, so dass auch für das Plangebiet eine offene (o) Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO gilt, die freistehende Einzelgebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt, die im Wesentlichen den Mindestabstand von 3,00 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) übernehmen. Für die in der Planung vorgesehenen Abgrenzungen zu den Grünstrukturen der Anpflanzungsfestsetzung auf der Baufläche gilt ein Mindestabstand von 2,00 m. So soll unter Erhalt der schon vorhandenen Strukturen die neue Wohnbebauung in Richtung Westen und auf den nördlichen Bauflächen auch nach Süden zu den Ackerfluren und zur freien Landschaft mit standortheimischen Gehölzen abgeschlossen werden. Durch die eingeschränkte Pflanzenauswahl auf standortheimische Laubgehölze kann somit eine der Natur und dem Landschaftsbild angemessene Gestaltung erzielt werden. Für die Erhaltung einer alten Eichenbaumreihe entlang des östlich liegenden Hinterliegergrundstücks, wird der Mindestabstand der Baugrenze um 2,00 m erweitert, um den Schutz der Baumreihe zu gewährleisten.

Bei der Pflanzung der Gehölze sind die notwendigen Entwicklungsbereiche der Pflanzen im Hinblick auf Abstände zu baulichen Anlagen und insbesondere auch in Richtung der Ackerflächen einzustellen. Hingewiesen wird zudem auf die gesetzlichen Regelungen zu Grenzabständen für Pflanzen gem. §§ 50 ff. des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz, die zu beachten sind. Danach sollte insbesondere bei der Verwendung von Bäumen auf die Einhaltung ausreichender Grenzabstände geachtet werden. Entsprechend trifft die Festsetzung auch für die Anpflanzung von Sträuchern zu.

## 2.2 Grünordnung

---

### **- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur freien Landschaft, an landwirtschaftlich angrenzende Flächen wird auf eine adäquate Ortsrandeingrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB geachtet, um vor Staub und Immissionen aus der Landwirtschaft zu schützen. Die Planungsfläche im Norden entlang der Straße Im Grundfeld grenzt südlich und westlich, die Planungsfläche entlang der Apfelstraße grenzt im Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Beide Flächen bilden künftig den neuen Ortsrand aus. In diesen Bereichen werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen in einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Im Bereich der Anpflanzungen wird der Abstand zur Bebauung zur besseren Ausnutzung der Grundstücke auf 2,00 m verringert.

### **- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Entlang der westlichen Grenze des westlichen Hinterliegergrundstücks auf dem Gelände der ehemaligen Baumschulen-, Garten- und Landschaftsbaugelände, befinden sich wertvolle Sträucher, Bäume und sonstige Bepflanzungen. Da sich Teilflächen westlich zur freien Landschaft und Teilflächen vor der privaten Grünfläche befinden, kann die Bepflanzung als Abschirmung zu den Flächen der Landwirtschaft, die Stäube und Immissionen verursachen und als Abgrenzung zu den Grundstücken genutzt werden. Daher setzt der vorliegende Bebauungsplan eine Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung der vorhandenen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen in diesem Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB fest.

Auf der Planungsfläche des Hinterliegergrundstücks befindet sich zudem eine Reihe an großkronigen Eichenbäume. Diese sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und zu pflegen. Für die Zufahrt des Baugrundstückes ist das Entfallen eines Baumes nicht zu vermeiden, weshalb eine Ausnahme dafür festgesetzt wird. Insofern hält die Gemeinde die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange für ausreichend.

Im nördlichen Bereich der Planungsfläche an der Apfelstraße, befinden sich entlang des Grabens ebenfalls Grünstrukturen. Auch für diesen Bereich werden die vorhandenen Sträucher, Bäume und sonstige Bepflanzungen mit einer Breite von 3,00 m als Fläche mit Bindung und Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Sie dient zum einen als Schutz vor den Immissionen der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und zum anderen dient die Grünstruktur als Barriere zwischen dem Graben und den Baugrundstücken.

### **- Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB**

Die Planfläche nördlich der Apfelstraße wird durch einen Graben im Norden abgeschlossen. Im nördlichen Bereich der Planfläche, entlang des Grabens werden private Grünflächen von einer Größe von insgesamt 0,27 ha festgesetzt. Hier soll nicht gebaut werden, stattdessen soll eine angemessene und ortsübliche Durchgrünung gewährleisten sein. Die Fläche soll künftig als eine extensive Grünlandfläche entwickelt werden.

### **- Private Grünfläche (Fläche A)**

Für die Planfläche südlich der Im Grundfeldstraße wird eine private Grünfläche von einer Größe von insgesamt 0,10 ha festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein mesophiles Grünland zu entwickeln. Die Gemeinde Wahrenholz ist dabei ein Entwässerungskonzept für das gesamte Plangebiet zu erstellen. Sollte nach den Ermittlungen festgestellt werden, dass die geplanten Bebauungen entlang der Im Grundfeldstraße nicht genug Flächen für die Versickerung besitzen, kommt für die Gemeinde die Fläche A als ein Regenrückhaltebecken in Frage.

## **2.3 Verkehrliche Belange**

### **- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Anlieger"**

Die Erschließung der Planflächen ist zum einen über die vorhandene Straße Im Grundfeld für die westliche Teilfläche und zum anderen durch die Apfelstraße für die südliche Planfläche abgesichert. Die einzelnen Baugrundstücke im Plangebiet entlang der Apfelstraße werden über diese auch erreicht.

Die Planfläche entlang der Im Grundfeld-Straße teilt sich in den westlichen Teil und die beiden Hinterliegergrundstücke im östlichen Teil auf. Der westliche Teil wird über die vorhandene Straße im Grundfeld erschlossen. Von der Straße im Grundfeld wird ein Stich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, hier Anliegerstraße, geplant. Sie verläuft von Norden nach Süden in einer Breite von 6,00 m durch die Bauflächen um zum einen die südlich angrenzende private Grünfläche zu erreichen und zum anderen, um künftiges Bauland im Süden zu erschließen.

Für die zwei Hinterliegergrundstücke wird eine vorhandene Parzelle für eine Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 7,00 m angebunden und über die Geltungsfläche der Hinterliegerbebauung verlängert. Somit erhalten die beiden Grundstücke einen Anschluss an der Straße Im Grundfeld. Durch die Straßenverkehrsfläche werden die beiden Baugrundstücke erreicht. Die Planstraße wird mit der Zweckbestimmung "Anlieger" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzt.

Zugleich gilt für die Planstraßen mit der besonderen Zweckbestimmung "Anlieger" ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 des BauGB. Durch die Festsetzung wird ein grundsätzliches Nutzungsrecht der Straße für Ver- und Entsorgungsträger zugelassen. Da für die Planstraße keine Wendemöglichkeit für 3-achsige Schwerlastfahrzeuge besteht, wird diese allerdings nicht angefahren. Deshalb sind die Abfallbehälter sowie Wertstoffe für künftigen Anwohner der Hinterliegergrundstücke an der Im Grundfeld Straße bereitzustellen.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gebietes sind bereits vollständig vorhanden. Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Der Anschluss an das vom Wasserverband betriebene Trinkwassernetz sowie Kanalisation ist gegeben.

### **Entwässerungskonzept**

Die Gemeinde hat einen Baugrundgutachten<sup>4)</sup> (siehe Kapitel 2.6) erstellen lassen. Laut Gutachten haben die Böden im östlichen Bereich der Anliegerbebauung (südlich der Im Grundfeld-straße) die Voraussetzung für die Versickerung. Die Durchlässigkeit im gesamten übrigen Untersuchungsgebiet wird für die Versickerung als ungeeignet eingestuft. Die Gemeinde Wahrenholz ist dabei ein Entwässerungskonzept für das gesamte Plangebiet zu erstellen. Für das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser soll für das nördliche Gebiet entlang der Im Grundfeldstraße, über ein Regenrückhaltebecken auf der Grünfläche A eingeleitet werden. Für die Bebauung entlang der Apfelstraße besteht für das anfallende Niederschlagswasser die Möglichkeit in der vorhandenen Kanalisation im Bereich der Feldstraße abzuleiten. Nach der Ermittlung des Rückhaltevolumens und den zusätzlichen zwischenspeichernden Flächen, werden die Ergebnisse in die weitere Planung eingearbeitet.

In seiner Stellungnahme vom 11.01.2024 schreibt der **Wasserverband Gifhorn** zu der Ver- und Entsorgung des Gebietes folgendes: [...]

Löschwasserversorgung: Bzgl. der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für das ausgewiesene Planungsgebiet, weise ich explizit darauf hin, dass die Löschwasserversorgung nicht die Aufgabe des Wasserverbandes ist.

Es bleibt zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist. Im Allgemeinen werden die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 hinsichtlich höchstzulässigen Abstands zum Brandobjekt und Leistung in Bezug auf den Grundsatz (48 m<sup>3</sup>/h, nicht 43 m<sup>3</sup>/h) erfüllt.

Trinkwasser: Die ausgewiesenen Flächen werden in das Trinkwassernetz mit eingebunden.

Abwassertechnische Entsorgung: Die Abwasserströme sind auf den Grundstücken zu trennen! Eine Vermischung von Schmutz- und Regenwasser darf nicht erfolgen!

Schmutzwasser: Es darf nur das aus den Neuanlagen anfallende häusliche Schmutzwasser in die Kanalisation eingeleitet werden.

Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Für die Auslegung der dezentralen Versickerungseinrichtungen sollten die Baugrundeigentümer ein entsprechendes Baugrundgutachten durchführen, damit gesicherte Annahmen für die Bestimmung der Versickerungsleistung vorliegen.

Hinweise für die Herstellung von Versickerungsanlagen sind entsprechend der DWA-A 138 einzuhalten.

*Hinsichtlich etwaiger Kellerabdichtung sind bei erdberührenden Teilen und Bauwerken mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen. Daher ist die technische Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten nach DIN 18195-T6 (Abdichtungen für aufstauendes Sickerwasser) auszuführen. (Die Abdichtung muss eine geschlossene Wanne bilden!)*

---

<sup>4)</sup> BBG Drogemüller, Ewald, "Bautechnisches Bodengutachten für die Erschließung des Baugebietes "Im Grundfeld/Apfelstraße" in 29399 Wahrenholz, OT Betzhorn, 13.04.2024

Gemeinde Wahrenholz, OT Betzhorn, Landkreis Gifhorn

*Bei zusätzlichem Einbau von Kellerdränagen ist das Einleiten von Grund- bzw. Dränagewasser in die Abwasseranlage grundsätzlich (gemäß der AEB § 7 Abs. 3b) nicht erlaubt.*

### **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung wird vom Landkreis Gifhorn vorgenommen. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgaben der RASSt 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Schönwörde – Trinkwasserschutzzone III A.

Folgende Aspekte der Schutzzonenverordnung vom 31.08.2000 sind zu beachten:

- Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o. g. Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen.
- Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) in der z. Zt. geltenden Fassung (Ausgabe 2002) zu berücksichtigen.
- Außerdem ist gemäß § 4 Pkt. 1 o. g. Schutzzonenverordnung das gezielte Versickern des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers nicht zulässig.
- Erdreichwärmenutzung ist im gesamten Gebiet nur stark eingeschränkt möglich! [...]

### **Vorhandene Leitungen LSW**

In seiner Stellungnahme vom 02.01.2024 schreibt die **LSW Netz GmbH & Co. KG, Wolfsburg** folgendes: [...]

Im betroffenen Bereich befinden sich Versorgungsleitungen, welche durch LSW Netz GmbH & Co. KG betrieben werden. An der nördlichen Grenze des Baugebiets entlang der Straße "Im Grundfeld" verläuft eine Mitteldruck-Gasleitung. Eine weitere Mitteldruck-Gasleitung befindet sich an der Südgrenze des Baugebiets entlang der "Apfelstraße". Außerdem sind in der Straße "Im Grundfeld" und "Apfelstraße" 0,4-kV-Kabel verlegt. An der Kreuzung "Apfelstraße / Am Felde" und auf der Straße "Im Grundfeld" befinden sich 0,4-kV-Kabelverteilerschränke. Entlang der Straße "Im Grundfeld" verläuft ein 20-kV-Kabel.

Die o. g. Leitungen dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk unsere Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Außerdem ist bei der Trassenvergabe darauf zu achten, dass die Leitungen nicht durch andere Leitungsträger überbaut werden und somit jederzeit die Zugänglichkeit gegeben bleibt (Kreuzungen von Leitungsträgern ausgenommen).

Bezüglich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist die im Anhang beigefügte Anlage "LSW\_Anweisungen\_zum\_Schutz\_unterirdischer\_Leitungen.pdf" zu beachten.

---

Gemeinde Wahrenholz, OT Betzhorn, Landkreis Gifhorn

Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister Christopher Werner unter der Telefonnummer +49 (5831) 27251 zu informieren. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten. Alle erforderlichen Änderungen oder Anpassungen der Versorgungsleitungen frühzeitig vor Baubeginn mit uns abgestimmt werden müssen. Aus gegebenem Anlass wird eine Erschließung des Baugebietes mit einem Gasversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen im wirtschaftlichen und politischen Umfeld nicht erfolgen. [...]

### **Ausbau Telekommunikation**

In seiner Stellungnahme vom 29.12.2023 schreibt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** folgendes: [...]

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur dieser E-Mail genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## 2.5 Brandschutz

---

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind mit der zuständigen Feuerwehr im weiteren Planverlauf zu prüfen, inwiefern die Leistungsfähigkeit des bestehenden Netzes zur Absicherung des Brandgrundschutzes ausreicht. Gemäß planerischem Ansatz stellt der Ortsteil Betzhorn eine Grundabsicherung gem. DVWG Merkblatt 405 von 43 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden bei einem Druck von 1,5 bar zur Verfügung.

In seiner Stellungnahme vom 10.01.2024 schreibt der **Landkreis Gifhorn zum Brandschutz** folgendes:

Allgemein:

Zur Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung wurden durch den Planaufsteller keine oder geringe Angaben gemacht.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

Allgemeines Wohngebiet (WA) [1 Vollgeschosse, GRZ: 0,35, GFZ: 0,35] mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen gemäß der zurzeit vorgelegten Zeichnung und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, für zwei Stunden als Löschwassergrundicherung durch die Gemeinde zu erfolgen.

Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen.

#### § 1 DVO-NBauO

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

## 2.6 Boden/ Archäologie

Im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Im Rahmen einer Voruntersuchung hat die Gemeinde Wahrenholz ein Bautechnisches Bodengutachten für die Erschließung des Baugebietes sowie für die Sickerfähigkeit des Bodens seitens des Büros für Baugrund und Gründung<sup>5)</sup> untersuchen lassen.

Zur Erkundung der Bodenverhältnisse wurden am 12.03.2024 stichpunktartig fünf Rammkernsondierungen (B 1 bis B 5 zur Bestimmung der Bodenschichtung und Grundwasserstände) und eine Rammsondierung mit der leichten Rammsonde jeweils bis in eine Tiefe von 3,00 m unter der Geländeoberkante (GOK) niedergebracht.

Unterhalb einer ca. 30 bis 50 cm mächtigen Mutterbodenschicht liegt fast im gesamten Untersuchungsgebiet Geschiebelehm unter einer geringmächtigen Schicht (20 - 30 cm stark) aus stark schluffigem Sand an. Lediglich im Bereich um die Rammkernsondierung B 1 herum am östlichen Rand, südlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „Im Grundfeld“ liegt durchgängig Sand mit unterschiedlichen Kornzusammensetzungen an. Die durchgeführte Rammsondierung RS 1 mittels DPL, in der Nähe von B 1, zeigt unterhalb der Mutterbodenschicht eine lockere Lagerung der Sandschicht bis in eine Tiefe von ca. 1,40 m unter GOK an. Darunter eine durchgängig mindestens mitteldichte Lagerung der vorgefundenen Sandschicht. Die Konsis-

<sup>5)</sup> BBG Drogemüller, Ewald, "Bautechnisches Bodengutachten für die Erschließung des Baugebietes "Im Grundfeld/Apfelstraße" in 29399 Wahrenholz, OT Betzhorn, 13.04.2024

---

Gemeinde Wahrenholz, OT Betzhorn, Landkreis Gifhorn

tenz des erkundeten Geschiebelehms kann allgemein mit mindestens steif angenommen werden. Im nordöstlichen Randbereich (bei B 2) und im südöstlichen Randbereich in Nähe der Apfelstraße (bei B 4) wird die Konsistenz oberhalb von ca. 1,40 m unter GOK mit weich-steif angegeben.

#### Grundwasser

Bei den Sondierarbeiten wurde Grundwasser am östlichen Untersuchungsgebietsrand in B 1 (Sand, durchlässiger Untergrund) in einer Tiefe von ca. 1,90 m unter GOK (59,60 m NHN) angetroffen. Das Bodeninformationssystem Niedersachsen zeigt hier die Grundwasserstufe 5 und mittlere Grundwasserspiegelhöhen von ca. 59,40 m bis 59,90 m NHN an. Der mittlere höchste Grundwasserspiegel MHGW kann hier mit ca. 1,20 m unter GOK (60,30 m NHN) angenommen werden.

#### Versickerungsanlagen / Ausführungs- und Baumöglichkeiten

Eine Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein ausreichender Abstand der Sohle von Versickerungsanlagen zur Grundwasseroberfläche (ausreichender Sickerraum). Damit wird eine ausreichend lange Aufenthaltszeit des Niederschlagswassers im Boden gewährleistet (Filterwirkung). I.a. ist ein Mindestabstand von ca. 1,0 m bzw. 1,5 m erforderlich. Eine weitere Voraussetzung ist eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes.

Die Voraussetzungen erfüllen nur die 1 bis 2 Baugrundstücke am östlichen Rand, südlich der vorhandenen Wohnbebauung der Straße „Im Grundfeld“ um B 1 herum mit sandigem Untergrund. Die Durchlässigkeit des im gesamten übrigen Untersuchungsgebiet erkundeten Geschiebelehms ist als sehr schwach durchlässig zu bezeichnen und somit für Versickerungen **gemäß DWA-A 138 nicht geeignet**.

Das Untersuchungsgebiet kann wie geplant mit Gebäuden, z.B. Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Es sind Flachgründungen auf Einzel- und Streifenfundamenten oder auf durchgehenden Stahlbetonsohlen auf einem Polster aus Kiessand oder Mineralgemisch (Schotter) möglich. Die frostfreie Gründungstiefe beträgt mindestens 0,80 m.

Für die 1 bis 2 Baugrundstücke am östlichen Rand, südlich der vorhandenen Wohnbebauung der Straße „Im Grundfeld“ um B 1 herum mit sandigem Untergrund ist für nicht unterkellerte Wohnhäuser eine Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser nach DIN 18533-1, Wassereinwirkungsklasse W1-E vorzusehen.

Für die Bemessung der Gründungen und Festlegungen der erforderlichen Abdichtungsmaßnahmen wird die Durchführung von objektbezogenen, kleinräumigen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

---

## 2.7 Immissionsschutz

Von den östlich an den Geltungsbereichen angrenzenden Acker können landwirtschaftlich verursachte Immissionen ausgehen. Die hierdurch entstehenden Stäube, Geräusche, Gerüche und Sprühnebel können in das Plangebiet hineinwirken und sind von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich hinzunehmen.

## 2.8 Kampfmittel, Altlasten

---

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird im Rahmen des Planverfahrens beteiligt. Sollten sich daraus neue Erkenntnisse ergeben, werden diese in die Begründung aufgenommen. Laut NIBIS Kartenserver sind keine Altlasten vorhanden.

In der Stellungnahme vom 13.12.2023 schreibt die **LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst** folgendes:

[...] Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

[https://lgl-n-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine\\_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html](https://lgl-n-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html)

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.



---

Gemeinde Wahrenholz, OT Betzhorn, Landkreis Gifhorn

rd.0,37 ha private Grünflächen. Rund 0,06 ha sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt, welche ebenfalls versiegelt sind. Es entstehen somit insgesamt rd. 0,83 ha versiegelte Flächen.

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

---

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>6)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen - oder Umweltauswirkungen <sup>7) 8)</sup>
- Schutz des Bodens <sup>9)10)11)</sup>
- Schutz von Kulturgütern <sup>12)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 <sup>13)</sup>, des Flächennutzungsplans des Ortsteils Betzhorn und des Landschaftsrahmenplans <sup>14)</sup> des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Umweltbelange wird der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft sowie die, der Genehmigungslage zugrunde gelegt und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt. Aufgrund der, für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden, erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation dieser Eingriffe im Geltungsbereich II festgesetzt.

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

---

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

---

#### Bestand

Der Plangeltungsbereich ist geprägt durch landwirtschaftlichen Betrieb und einer Baumschulen-, Garten- und Landschaftsbaugelände.

#### Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

- 
- <sup>6)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
<sup>7)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)  
<sup>8)</sup> DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau  
<sup>9)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)  
<sup>10)</sup> Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)  
<sup>11)</sup> Baugesetzbuch  
<sup>12)</sup> Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)  
<sup>13)</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, in der aktuellen Fassung  
<sup>14)</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1993

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine Erweiterung des Siedlungsgebietes am Ortsrand in Betzhorn nicht möglich sein. Der bisherige Umweltzustand bliebe erhalten.

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

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- ☞ das Regionale Raumordnungsprogramm,
- ☞ die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn <sup>15)</sup>,
- ☞ Bodenübersichtskarten,
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

ausgewertet.

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

##### Bestand:

Der Plangeltungsbereich liegt im Ortsteil Betzhorn und grenzt direkt an die bestehende Wohnbebauung am Ortsrand im Westen an. Das nördliche Grundstück wird im westlichen Teil landwirtschaftlich genutzt und im östlichen Teil als Baumschulen-, Garten- und Landschaftsbaugelände. Zudem wird diese über die Im Grundfeld-Straße erschlossen. Der Geltungsbereich im Süden wird ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche genutzt und wird über die Apfelstraße erschlossen.

##### Planung:

Auf den Flächen sollen neue Wohnbebauungen in Form von Einzel-, Doppelhäuser sowie Doppelhaushälften entstehen. Dabei soll das Wohnen in nach ortstypischer Weise gebaut werden, wofür Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckungen, Fassaden und Einzäunung bestimmt werden.

##### Bewertung:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen in Betzhorn Auswirkungen zu erwarten. In dem Planungsbereich werden die natürlichen Flächen weitestgehend beseitigt. Hier werden 0,83 ha langfristig dem Naturhaushalt entzogen. Es handelt sich bei der Planung um Siedlungsentwicklung von Betzhorn. Mit der Planung kommt die Gemeinde Wahrenholz die Bereitstellung von Wohnbauland ihrer raumordnerischen Aufgabe mit teilzentraler Grundfunktion nach. Daher wird die Bereitstellung von Wohnbauland höher gewichtet. Im Hinblick auf das Schutzgut ist das Plangebiet ohne besondere Bedeutung.

---

<sup>15)</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1993

## **b) Arten und Lebensgemeinschaften**

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Biotoptypenkartierung für die neu in Anspruch genommenen Flächen
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- MAP-Server NLWKN

Bei dem Plangebiet in einer Größe von rd. 1,9 ha handelt es sich um landwirtschaftliche sowie um eine Baumschule und Garten- und Landschaftsbaufläche. Die Planung umfasst 0,06 ha Straßenverkehrsfläche. Das Plangebiet schließt an die vorhandene Bebauung an und bildet den neuen Ortsrand am Übergang zur offenen Feldflur.

Der Planbereich befindet sich in dem Bereich der Süd- und Ostheider Sandgebiet. Die Landschaftseinheit beginnt im Norden Hankensbüttel und zieht sich runter bis zum Boldecker Land. Für das Süd- und Ostheider Sandgebiet sind die weiträumigen Wald- und Ackerflächen charakteristisch.

Nördlich von Betzhorn grenzt das Landschaftsschutzgebiet Ostheide (LSG GF 00023) an, welches vom Plangebiet in rd. 260 m Entfernung liegt.

Der Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften befindet sich im Osten von Betzhorn mit dem Naturschutzgebiet "Ise mit Nebenbächen", welches rd. 800 m von dem Plangebiet entfernt liegt und zugleich ein FFH Gebiet mit der EU-Kennzahl: 3229-331.

### Bestand:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,9 ha, welche zum überwiegenden Teil bereits als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird und im FN-Plan rechtlich als Mischgebiet gesichert ist. Insofern wird für die auf den Biotoptypen resultierende Bilanzierung auf den rechtlichen Bestand i. S. v. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zurückgegriffen. Die festgesetzten Grünstrukturen (auch Baumreihen) sowie die Anpflanzfestsetzungen werden in die Bilanz mit einbezogen. Bei den erstmals neu überplanten Flächen handelt es sich in Teilen um Ackerland sowie Garten- und Landschaftsbauflächen.

Die Flächen sind im Westen des Ortsrandes gelegen. Aufgrund der langjährigen Nutzungsstrukturen in Form von landwirtschaftlichen Betrieben weist das Plangebiet für große Teile der Tierwelt keine besondere Bedeutung auf. Im Bereich der Baumschule, Garten- und Landschaftsbaufläche befinden sich wichtige Grünstrukturen, die eine wesentliche Rolle für die Tierwelt spielen könnten. Bei der Entfernung dieser Strukturen müssen Ausgleichsflächen geschaffen werden, welche im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes gesichert werden müssen.

### Planung:

Es ist eine Wohnbausiedlung von einer Größe von rd. 1,91 ha geplant. Dieses führt zu einer Inanspruchnahme von vormals als Ackerland sowie Garten- und Landschaftsbauflächen genutzten Bereiche. Es ist von einer mittleren Beeinträchtigung des Artenschutzes im Plangebiet auszugehen. Für Brutvögel wird durch die Anlage von Gehölzen sowie Offenlandstrukturen neuer Lebensraum geschaffen.

### Bewertung:

---

Gemeinde Wahrenholz, OT Betzhorn, Landkreis Gifhorn

Der Landschaftsrahmenplan bewertet den Änderungsbereich mit einer Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Die allgemeine Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften ist auf die vorhandene Nutzung und die damit verbundene Überformung und Störung zurückzuführen. Diese Einschätzung deckt sich auch mit den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Gifhorn, der das Plangebiet überwiegend dem Siedlungsbereich zuordnet.

### **c) Fläche**

#### Bestand:

Das Allgemeine Wohngebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 1,91 ha. Ein Großteil der Flächen werden als Ackerflächen genutzt und ein kleinerer Teil als Baumschule, Garten- und Landschaftsbauflächen.

#### Planung:

Durch die Nutzung des Wohnens und die Festsetzung der GRZ von 0,35 werden zusätzliche Versiegelung zu erwarten sein. Es werden Straßenverkehrsflächen sowie private Grünanlagen geplant.

#### Bewertung:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Flächen weitestgehend beseitigt. Hier werden 0,77 ha langfristig dem Naturhaushalt entzogen. Mit der Planung kommt die Gemeinde Wahrenholz die Bereitstellung von Wohnbauland ihrer raumordnerischen Aufgabe mit teilzentraler Grundfunktion nach. Daher wird die Bereitstellung von Wohnbauland höher gewichtet.

### **d) Schutzgut Boden**

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Bodenübersichtskarte 1: 50.000
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

#### Bestand:

Der Änderungsbereich ist Teil der Süd- und Ostheider Sandgebiete. Der Boden ist im Westen dem Mittleren Pseudogley-Braunerde und im Osten den Mittleren Gley-Podsol zuzurechnen. Der Bodentyp besitzt ein sehr niedriges Wasserspeichervermögen und ist ein mittlerer bis geringer ertragreicher Ackerstandort. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen ist von einer Vorbelastung des Bodens auszugehen. Die Bodenwert- / Ackerzahl beträgt für den nördlichen Planbereich 36,38, für den südlichen Bereich sind die Werte nicht bekannt.

#### Planung:

Der Bebauungsplan "Im Grundfeld - Apfelstraße" überplant eine Fläche von insgesamt rd. 1,91 ha, davon rd. 1,48 ha als Allgemeine Wohngebiete, rd. 0,37 ha als Grünfläche (private) und rd. 0,06 ha als Straßenverkehrsfläche. Planerisch wird eine Versiegelung auf den Wohnflächen von rd. 0,77 ha und mit der Straße rd. 0,06 ha vorbereitet. Damit

---

Gemeinde Wahrenholz, OT Betzhorn, Landkreis Gifhorn

wird insgesamt (mit den Erschließungsflächen) eine Neuversiegelung auf rd. 0,83 ha vorbereitet.

Auf der Baufläche wird auf rd. 0,07 ha eine Baum-Strauchhecke neu gepflanzt, die das Baugebiet in das Landschaftsbild einbindet.

Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt. Im Bereich der bepflanzten Flächen und im Bereich der Freiflächen besteht keine Einschränkung.

#### Bewertung:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend beseitigt. Das Gefährdungsrisiko für Stoffeinträge wird aufgrund der Nutzung und des angetroffenen Bodens als sehr gering eingestuft.

Aufgrund der zusätzlich Versiegelungen innerhalb des Plangeltungsbereiches wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes in diesen Teilen kommen. In dem Geltungsbereich für Ausgleichsflächen wird sich die Herausnahme aus der Bewirtschaftung positiv auswirken.

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen, insbesondere die für das Schutzgut Boden ermittelten Eingriffe gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind anhand der abschließenden Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und auszugleichen. Für einen solchen Ausgleich kommen Entsiegelungen aber auch Flächenstilllegungen und Gehölzpflanzungen zur Verbesserung des Bodenlebens und der Bodendurchlässigkeit in Betracht. Diese werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes abschließend geregelt.

Die, auf der nächsten Planungsebene, dem Baugenehmigungsverfahren, von der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Boden- und Immissionsschutzbehörde erstellten Auflagen und Hinweise müssen befolgt und beachtet werden.

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

Kriterium für die Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Hydrogeologische Karten

#### Bestand:

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Schönewörde in der Schutzzone IIIA. Die Schutzzonenverordnung des Wasserwerkes Schönewörde vom 01.10.2000 ist zu beachten.

Oberflächengewässer sind im südlichen Bereich des Plangebietes in Form eines Entwässerungsgrabens vorhanden, welcher allerdings keiner besonderen Schutzbestimmungen unterliegt.

Entsprechend den hydrologischen Karten des LBEG beträgt die Lage des Grundwasserstandes im Plangeltungsbereich 60 – 62,5 m ü.NN. Die Grundwasserneubildung wird mit 100 – 150 mm/a angegeben.

#### Planung:

---

Gemeinde Wahrenholz, OT Betzhorn, Landkreis Gifhorn

Der Bebauungsplan "Im Grundfeld - Apfelstraße" überplant eine Fläche von insgesamt rd. 1,91 ha, davon rd. 1,48 ha als Allgemeine Wohngebiete, rd. 0,37 ha als Grünfläche (private) und rd. 0,06 ha als Straßenverkehrsfläche. Planerisch wird eine Versiegelung auf den Wohnflächen von rd. 0,77 ha und mit der Straße rd. 0,06 ha vorbereitet. Damit wird insgesamt (mit den Erschließungsflächen) eine Neuversiegelung auf rd. 0,83 ha vorbereitet.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine zusätzlich versiegelbare Fläche innerhalb des Plangebietes zugelassen. Dies wird dazu führen, dass Flächen gegenüber dem Bestand zusätzlich versiegelt werden und zukünftig nicht mehr an der Grundwasserneubildung beteiligt sind. Gleichzeitig sinkt allerdings das Risiko von Auswaschungen aus dem Oberboden. Potenziell anstehende Veränderungen an klassifizierten Gewässern werden nicht vorgenommen.

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) § 18 Anforderungen an die Rückhaltung wassergefährdender Stoffe und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) § 19 Anforderungen an die Entwässerung sind zu beachten.

#### Bewertung:

Aufgrund der neu zulässigen Versiegelung wird es auf einer Fläche von rd. 0,83 ha im Plangebiet zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes kommen. Die Ausführung der geplanten Gebäude müssen in Hinsicht auf die Bedeutung des Trinkwasserschutzgebietes die gesetzlich vorgeschriebenen Vorsichtsmaßnahmen und die damit verbundenen Auflagen einhalten.

Die, auf der nächsten Planungsebene, dem Baugenehmigungsverfahren, von der Unteren Wasserbehörde erstellten Auflagen und Hinweise müssen befolgt und beachtet werden.

Durch die Neuversiegelung unversiegelter Flächen kann sich die Abflussrate von im Baugebiet anfallendem Oberflächenwasser erhöhen, wobei davon auszugehen ist, dass anfallendes Oberflächenwasser vor Ort teilweise versickert. Im Landschaftsrahmenplan wird der Ortsteil als wichtiger Bereich der Grundwassergefährdung dargestellt.

Durch die Versiegelung entfällt der potentielle Schadstoffeintrag durch die landwirtschaftliche Nutzung in den bodenoffenen Bereichen.

Das Plangebiet besitzt eine wichtige Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

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

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

#### Bestand:

Der Landkreis Gifhorn mit dem Ortsteil Betzhorn liegt gemäß Aussage des Landschaftsrahmenplans in der klimaökologischen Region des Geest- und Bördebereiches. Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bauungsgebiete ausüben.

Planung:

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

Bewertung:

Es handelt sich um einen Bereich mit dem Klima kleinerer Ortslagen. Beeinträchtigungen des Natürlichkeitsgrades bestehen über die globale Luftverschmutzung hinaus im Grundsatz durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Durch die Schaffung der zusätzlichen versiegelten Flächen im Plangebiet wird es zu Veränderungen des Mikroklimas in Teilbereichen kommen. Aufgrund der Gesamtsituation und der Lage des Plangebietes an Ortsrandlage wird das Schutzgut jedoch nicht erheblich beeinträchtigt.

**g) Schutzgut Landschaft**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Die Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert.

Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Bestand:

Der Landschaftsrahmenplan (Karte 5: Wichtige Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit) bewertet den Planbereich mit geringer Vielfalt Eigenart und Schönheit, da es sich um überwiegend intensiv genutzte Kulturlandschaft mit sehr geringem Waldanteil handelt.

Die Landschaftsbildeinheit besitzt hier eine grundsätzliche Bedeutung; erlebniswirksames Einzelelement. Schutzgebiete oder Objekte, die unter Schutz stehen, bestehen ebenso wenig wie Gebiete oder Objekte, die die Voraussetzung zur Unterschutzstellung erfüllen.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 1,91 ha, davon rd. 1,48 ha als ein Allgemeines Wohngebiet, rd. 0,37 ha als Grünfläche (private) und rd. 0,06ha als Straßenverkehrsfläche. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand, wes-

---

Gemeinde Wahrenholz, OT Betzhorn, Landkreis Gifhorn

halb der Geltungsbereich in Richtung Ackerflächen mit Anpflanzfestsetzungen bestimmt werden. Der Ortsrand wird dadurch teilweise im Nordwesten des Ortsteils neu formuliert. Für die Baugrundstücke entlang der Grundfeld Straße im Westen, sieht der Bebauungsplan für die Planfläche mit der Kennzeichnung WA Einzelhäuser und für die Planfläche mit der Kennzeichnung WA1 die Festsetzung für Einzel- und Doppelhäuser vor. Für das Wohngebiet WA1 sind pro Wohngebäude zwei Wohneinheiten zulässig. Für die restlichen Wohngebiete sind für die Einzelhäuser eine Wohneinheit zulässig, um sich dem vorgeprägten Wohnsiedlungen des Ortes behutsam anzupassen. Für das Ortsbild wird zudem durch die Örtliche Bauvorschrift und die festgesetzte Begrenzung der Höhenentwicklung sich angepasst.

#### Bewertung:

Durch die baulichen Erweiterungen wird es vor Ort zu Veränderungen kommen, welche aufgrund der schon bestehenden Bebauung, ihrer Lage und der geplanten Eingrünung keinen erheblichen Einfluss auf das Schutzgut erzeugen wird.

Durch die Örtliche Bauvorschrift, die Höhenfestsetzungen und die Anpflanzfestsetzungen am neu entstehenden Ortsrand wird eine Einbindung des neuen Baugebietes in das Ortsbild und in das Landschaftsbild unterstützt. Baubedingt ist, auch aufgrund der der beeinträchtigten Bestandssituation, nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Im Hinblick auf das Schutzgut ist der Planbereich von allgemeiner Bedeutung.

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

#### Bestand:

Im geplanten Gebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologischer Funde archäologische Denkmale auftreten können (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

#### Planung:

Bei Erdeingriffen ist die Kreisarchäologie daher zwei Wochen im Voraus zu informieren, damit eine baubegleitende Kontrolle durchgeführt werden kann.

(Herr Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de)

#### Bewertung:

Die Beeinträchtigungen durch die bauliche Inanspruchnahme sind als gering erheblich zu werten, da die Fläche bereits durch den Flächennutzungsplan für eine Nutzung vorgesehen war.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei späteren Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich den Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG).

Das Plangebiet ist für den Belang von mittlerer Bedeutung.

### **i) Wechselwirkungen**

Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation, zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) sowie zwischen Vegetation und Klima / Luft von Bedeutung. Die Überbauung führt zum Verlust von Vegetation und Lebensraum für die Fauna, zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und zur Verschlechterung des Mikroklimas.

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

---

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein bereits, teilweise baulich geprägter und überplanter Raum beansprucht. Gleichzeitig erfolgt eine Nachverdichtung im Bestand. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden. Eingriffe in das Landschafts- und in das Ortsbild werden durch die Örtliche Bauvorschrift, die Anpflanzungsfestsetzungen als Eingrünung zur freien Landschaft und die festgesetzte Begrenzung der Höhenentwicklung gemindert.

Die Erweiterung eines Wohngebiets bedeutet, dass die Nutzung einer vorhandenen Erschließung auch einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden bedeutet.

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen, insbesondere die für das Schutzgut Boden ermittelten Eingriffe, sind durch den Bebauungsplan gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der abschließenden Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und auszugleichen. Für einen solchen Ausgleich kommen Entsiegelungen aber auch Flächenstilllegungen und Gehölzpflanzungen zur Verbesserung des Bodenlebens und der Bodendurchlässigkeit in Betracht. Im vorliegenden Fall ist im Bebauungsplan im Rahmen des weiteren Verfahrens Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

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

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

Durch Versiegelung erfolgt eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate. Ohne Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Erhöhung der Niederschlagsretention sowie zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird die Grundwasserneubildungsrate deutlich reduziert, der Oberflächenabfluss und damit die Belastung der nachgeordneten Vorfluter erhöht.

Es wird davon ausgegangen, dass das Wasser von den versiegelten Flächen durch Versickerung auf den angrenzenden Flächen beseitigt wird.

### **3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

Mit Blick auf das Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes neuen Wohnraum in Betzhorn zu schaffen und aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein bereits, teilweise baulich geprägter und überplanter Raum beansprucht. Gleichzeitig erfolgt eine Nachverdichtung am Ortsrand. Eingriffe in das Landschafts- und in das Ortsbild werden durch die Örtliche Bauvorschrift, die Anpflanzungsfestsetzungen als Eingrünung zur freien Landschaft und die festgesetzte Begrenzung der Höhenentwicklung gemindert. Bei Verzicht auf die Planung wäre die bauliche Entwicklung der Fläche

---

Gemeinde Wahrenholz, OT Betzhorn, Landkreis Gifhorn

für eine Erweiterung der Wohnsiedlung beschränkt bzw. an anderen Standorten würden eventuell die Eingriffe in den Raum stärker ausfallen können, da dieser schon vor-geprägt ist.

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

---

Es sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

## **3.3 Zusatzangaben**

---

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

---

Grundsätzlich sind zwei Bewertungsmethoden zu unterscheiden:

1. Die naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes hinsichtlich der Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.
2. Die Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit.

Die Untersuchungen der Umwelterheblichkeit beschränken sich in der Hauptsache auf das Plangebiet selbst. Hierbei werden die örtlichen Gegebenheiten ausgewertet. Inhaltlich wurden die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht.

Verwendete Bewertungsmodelle:

Zur Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen in die Schutzgüter des Naturschutzes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013 <sup>16)</sup> angewendet.

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Planungen (RROP für den Großraum Braunschweig, LRP für den Landkreis Gifhorn und der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf ausgewertet.

Die Eingriffsbilanzierung wurde unter Anwendung des Niedersächsischen Städtetagmodells ermittelt. Im Ergebnis wurde die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen, die über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden müssen.

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

---

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden/ Städte die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Gemeinde wird die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans durch Vor-Ort-Begehungen nach Planrealisierung prüfen. Zu prüfen ist zudem die ordnungsgemäße Realisierung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen.

---

<sup>16)</sup> Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage, Hannover 2013

---

Gemeinde Wahrenholz, OT Betzhorn, Landkreis Gifhorn

Die sach- und fachgerechte Umsetzung/ Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird anhand des in der Begründung/ des Umweltberichtes genannten Entwicklungsziels überprüft. Hierzu wird in einem Zeitraum von 10 Jahren jährlich im Rahmen von Ortsbegehungen der Entwicklungsstand der Maßnahme festgestellt. Im Falle von Beeinträchtigungen/ Missständen werden entsprechende Maßnahmen zur Beseitigung durchgeführt.

### **3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Die vorliegende Planung sieht vor, am westlichen Ortsrand des Ortsteils Betzhorn ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden, um junge, ortsansässige Bauwillige in Betzhorn halten zu können.

Auf insgesamt 1,91 ha setzt der Bebauungsplan 1,48 ha Allgemeine Wohngebiete und 0,06 ha Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Anlieger) fest. Innerhalb des Wohngebietes werden auf 0,07 ha Flächen eine Anpflanzungsfestsetzung (Strauch-Baumhecke) und auf 0,15 ha Flächen eine Anpflanzungsfestsetzung mit Bindung und Erhaltung entwickelt. Mit Blick auf die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und den Straßenverkehrsflächen sind im Plangebiet Versiegelungen von insgesamt 0,83 ha zulässig.

Mit der Planung werden für den Geltungsbereich erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Somit wird es im Bereich einzelner naturräumlicher Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen, welche durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß zu reduzieren wird. Die Kompensation wird in ausreichendem Umfang durch grünordnerische Maßnahmen, innerhalb und außerhalb des Planbereiches im weiteren Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes erbracht müssen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden/ Städte bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen.

Die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderungen des Umgangs mit dem Oberflächenwasser, Einflüsse durch Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften für die bisher ungeplanten Bereiche erhebliche Eingriffe vorbereitet. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft/ Klima oder in das Landschafts- bzw. Ortsbild sind hingegen nicht zu erwarten.

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

---

Gemeinde Wahrenholz, OT Betzhorn, Landkreis Gifhorn

### **.3.4 Quellenangaben**

---

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Wesendorf: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)

Gemeinde Wahrenholz, OT Betzhorn, Landkreis Gifhorn

#### 4.0 Eingriffsbilanz

Im vorliegenden Bebauungsplan "Im Grundfeld-Apfelstraße" wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Umfang von 1,48 ha getroffen. Gemäß der ausgewiesenen GRZ von 0,35 und der somit zulässigen Überschreitung von 0,525 durch die Nebenanlagen ( $GRZ II = GRZ I \times 0,5$ ) wäre somit eine versiegelbare Fläche von rd. 0,77 ha. Dazu kommen 0,06 ha versiegelbare Fläche durch die Verkehrsflächen im Plangebiet, was eine gesamte Versiegelung im Bebauungsplan von 0,83 ha ergibt.

Dem gegenüber stehen rd. 0,37 ha Private Grünflächen sowie 0,15 ha Flächen für Anpflanzungen und Erhaltung und Bindungen von Grünstrukturen. Die Tabelle gibt die detaillierte, aufgeschlüsselten Flächenwerte wieder.

Tabelle: Rechnerische Bilanz

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff							
Ist-Zustand	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungs-umsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
<b>Baugebiet Bestand</b>				<b>Allgemeines Wohngebiet</b>			
Ackerflächen (A)	1,523	1	1,523	Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,35 (X)	1,349 (1,480)	0	0
Baumschule, Garten- und Landschaftsbau (EGG) mit Eichenbaumreihe (HEB) und Grünstrukturen (HFS)	0,304	1	0,304	Abzüglich:			
				Davon: mit Eichenbaumreihe (HEB) und Grünstrukturen (HFS);	0,030	3	0,09
				Davon: Anpflanzfestsetzungen Im Grundfeld (HFM);	0,028	3	0,084
	0,030	3	0,090	Anpflanzfestsetzungen Apfelstr. (HFM)	0,061	3	0,183
	0,028	3	0,084		0,012	3	0,039
Grünstrukturen auf d. Fläche Apfelstraße (HFS)	0,025	3	0,075	Private Grünflächen – mesophiles Grünland Im Grundfeld(GM)	0,097	3	0,291
				Private Grünfläche Sonstiges Mesophiles Grünland Apfelstraße (GMS)	0,248	3	0,744
				mit Erhaltung v. Grünstrukturen (HFS)	0,025	3	0,075
				Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung (X)	0,06	0	0
Fläche	1,910			Fläche	1,910		
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			2,076	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			1,506
Flächenwert Ist-Zustand							2,076
Flächenwert Planung							1,506
<b>Kompensationsdefizit</b>							<b>-0,570</b>

Es entsteht ein Defizit von **5.700 Werteinheiten (WE)** bezogen auf den Quadratmeter. Da im Plangebiet ein Ausgleich nicht erzielt werden kann, muss eine Kompensationsfläche extern für die Aufwertung gefunden werden.

Gemeinde Wahrenholz, OT Betzhorn, Landkreis Gifhorn

Zur Abdeckung dieses Ausgleichsflächenbedarfs stehen dem Vorhabenträger in der Gemarkung Betzhorn, Flur 15, Flurstück 57/0, eine Gesamtfläche von 0,19 ha, welche zurzeit als Ackerfläche genutzt wird, zur Verfügung. Diese Fläche grenzt an das nördliche Teilgrundstück des Geltungsbereichs im Süden an. Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche soll ein mesophiles Grünland entwickelt werden:

Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in [ha]	Wert- fak- tor	Flä- chen- wert	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in [ha]	Wert- fak- tor	Flä- chen- wert
Ist-Zustand					Planung				
Landwirt- schaftliche Ackerfläche	A	0,190	1	0,190	Mesophiles Grünland	GM	0,190	4	0,760
				0,190					0,760
Flächenwert		Ist-Zustand			Flächenwert		Planung		
							0,190		
							0,760		
Aufwertung / Werteinheiten des Flächen- pools									
<b>0,570</b>									

Damit ergibt sich für das Flurstück 57/0, Flur 15, Gemarkung Betzhorn eine Aufwertung um 4 Wertstufen, entsprechend 0,570 WE/ha.

Die Fläche mit der Größe von 0,19 ha wird über eine Eigenverpflichtung des Vorhabenträgers zum Bebauungsplan "Im Grundfeld-Apfelstraße" abgesichert. Hierzu erfolgt eine Kartierung durch einen Fachgutachter. Der Fachgutachter kann dann aufgrund der Bestandsaufnahme die Maßnahme für die Ausbildung des mesophilen Grünlandes verfeinern und auf die vorgefundenen Böden anpassen.

Damit sind die Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund von Teilausgleichsflächen im Plangebiet und der externen Ausgleichsfläche kompensiert. Die Kompensation wird somit erbracht

## 5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil	Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO
Allgemeine Wohngebiete (WA)	1,48 ha	77,5 %	7.770 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweck- bestimmung/Anlieger	0,06 ha	3,1 %	
Private Grünflächen, davon: Umgrenzung von Flächen zum An- pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	0,37 ha	19,4 %	
Im Grundfeldstraße	0,07 ha		
	0,09 ha		
<b>Gesamt</b>	<b>1,91 ha</b>	<b>100%</b>	<b>7.770 m<sup>2</sup></b>

## 6.0 Örtliche Bauvorschrift

---

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, bildet den westlichen Abschluss des Ortsteiles Betzhorn zur freien Landschaft. Um für die bauliche Erweiterung ein angemessenes Erscheinungsbild zu gewährleisten, wird eine örtliche Bauvorschrift beigefügt, die die Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen, Dachdeckung, und an die Fassaden und Einfriedungen regelt.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Vorschrift ausreichende Variationsmöglichkeiten zur Gestaltung des neuen Wohngebietes. Dabei wird Bezug genommen auf die angrenzende Bebauung.

- Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Grundfeld-Apfelstraße". Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, der Dachdeckung, der Außenwände und Einfriedungen.
- Zu § 2: Im Ortsteil Betzhorn stellen sich geneigte Dächer wie Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer als typisch dar. Der Spielraum für die gewählte Dachneigung wird von 20° bis 50° Grad so gefasst, dass auch unter dem Aspekt, der Nutzung regenerativer Energien die Integration von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen möglich ist und zugleich eine angemessene Einbindung in die Dachlandschaft gewährleistet wird. In den überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Bereichen der Ortslage sind auch moderne Dachformen wie ein beidseitig geneigtes Pultdach oder ein sogenanntes Toskanahaus durch die Festsetzungen möglich.
- Zu § 3: Neben den Dachformen hat auch die Farbgestaltung der Dächer Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer) auszuschließen insbesondere im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung.
- Zu § 4: Die Regelungen bezüglich der Farb- und Materialgestaltung der Fassaden und Stützmauern dienen der Einbindung in das Ortsbild. Es ist wichtig, dass sich auch die Fassaden, die dadurch stärker in Erscheinung treten, harmonisch in die bestehende Bebauung einfügen.
- Zu § 5: Neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelgebäude prägen das Gebäudeumfeld und der Straßenraum das Erscheinungsbild eines Ortes. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die Vorbereiche der Gebäude im Plangebiet so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.
- Zu § 6: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

## 6.0 Hinweise aus der Fachplanung

---

In der Stellungnahme vom 08.12.2023 schreibt der **Gemeindebrandmeister der FFW der SG Wesendorf** folgendes:

[...] Die Menschenrettung aus Gebäuden und Aufenthaltsräumen kann mit den tragbaren Leitern der Gemeindefeuerwehr, bei einem Anstellwinkel von ca. 65-75°, bis max. 7,20 m Brüstungs-höhe erfolgen.

Führt der zweite Rettungsweg aus einem Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr, so muss eine Zuwegung zu den zum Anleitern bestimmten Stellen jederzeit vorhanden sein. Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) und für eine Dauer von mindestens 2 h zu bemessen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter 2.5, Brandschutz, von einer vorhandenen Löschwasserversorgung von nur 43 m<sup>3</sup> berichtet.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten. Löschwasserstellen/-brunnen müssen der DIN 14220 entsprechen. Wird ein Löschwasserbrunnen mit Hebepumpe errichtet, so ist für den Elektroschaltkasten folgender Profilhalbzylinder einzubauen:

ABN Profilhalbzylinder 40 mm mit je zwei Schlüsseln (Nr. 50994) gleichschließende Schließanlage. Bezug über Fa. Porsch, Uelzener Str. 8, 29579 Emmendorf. Ein Schlüssel ist der örtlichen Feuerwehr zu übergeben.

Ebenso ist in dem Schaltkasten ein passendes Kabel zur elektrischen Noteinspeisung vorzuhalten.

Unterirdische/oberirdische Löschwasserbehälter vergleichbarer Leistung müssen der DIN 14230 entsprechen. Wird eine Löschwasserentnahmestelle durch das Hydrantennetz errichtet, so muss sie den Forderungen des Arbeitsblatt W 405 des DVGW entsprechen. Landwirtschaftliche Beregnungsleitungen, die nur saisonal unter Wasserdruck stehen, entsprechen nicht den Anforderungen der o.a. Normen und stellen aus mehreren Faktoren keine gesicherte, für die Feuerwehr nutzbare Löschwasserversorgung dar. Entlang der Straße "Apfelstraße" und "Im Felde" befinden sich im Abstand zum geplanten Baugebiet folgende abhängige Löschwasserentnahmestellen:

1 x UH 125 ca.150 m entfernt, Apfelstraße Nr.4

1 x UH 100 ca.135 m entfernt, Im Felde Nr. 8a/b (Endhydrant)

Entlang der Straße "Im Grundfeld".

1 x UH 100 ca. 20 m entfernt vom geplanten Baugebiet. Höhe Im Grundfeld 16. (Endhydrant)

---

Gemeinde Wahrenholz, OT Betzhorn, Landkreis Gifhorn

## **7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung vom 07.12.2023 bis zum 15.12.2023 in der Gemeinde Wahrenholz stattgefunden.

### **- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die Veröffentlichung vom ..... bis ..... In der Gemeinde Wahrenholz stattgefunden. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom ..... Benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

## **8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Ausbau der Straßen-, Wege- und Grünflächen wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar.

## **9.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von ..... bis zum ..... veröffentlicht.

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

Wahrenholz, den .....

.....

(Bürgermeister)

Anlage: Externe Ausgleichsfläche

Gemeinde Wahrenholz, OT Betzhorn, Landkreis Gifhorn

Gemeinde Wahrenholz, Ortsteil Betzhorn  
Landkreis Gifhorn

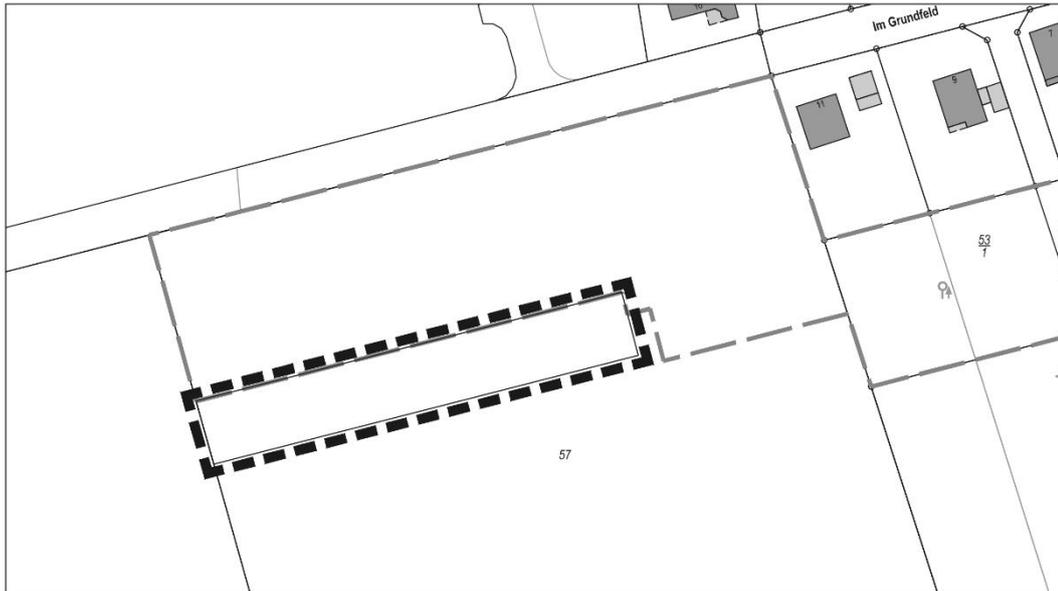
Bebauungsplan  
**Im Grundfeld/ Apfelstraße**  
mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,  
© (2022)



Anlage zur Begründung - Externe Ausgleichsfläche



Auf dem Flurstück 57/0, Flur 15, der Gemarkung Betzhorn, erfolgt innerhalb einer Fläche von ca. 0,19 ha eine Kompensationsmaßnahme, die 5.700 Werteinheiten (WE) erzielt.

Auf der landwirtschaftlichen genutzten Fläche von rd. 0,19 ha ist in Betzhorn ein mesophiles Grünland zu entwickeln. Das Grünland darf maximal 2-mal jährlich gemäht werden. Der erste Schnitt soll frühestens ab dem 01.07. des Jahres, der zweite Schnitt zwischen dem 20.09. und 01.10. erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Eine Düngung sowie Ausbringung von Gülle, Jauche oder Gärresten sind nicht zulässig. Eine Erneuerung der Grasnarbe durch Umbruch ist nicht zulässig; zulässig ist das Einebnen von Fahrspuren und Wildschäden. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, mit Ausnahme der horstweisen Bekämpfung von sog. "Problemkräutern", wenn andere Methoden nachweislich zu keinem Erfolg geführt haben. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen, insbesondere durch Maßnahmen zur Absenkung des Grundwasserstandes und durch die Neuanlage von Gräben oder Drainagen, sind nicht zulässig. Durch den vorliegenden Bebauungsplan " Im Grundfeld-Apfelstraße " werden die gesamten 5.700 WE in Anspruch genommen.

© OpenStreetMap - Mitwirkende

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig