Gemeinde Meine

Ortsteile:
Abbesbüttel * Bechtsbüttel * Grassel * Gravenhorst * Meine * Ohnhorst * Wedelheine * Wedesbüttel

Die Bürgermeisterin

Gemeinde Meine * Abbesbütteler Straße 4 * 38527 Meine

An die Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange und
Nachbargemeinden
- gem. beigefügtem Verteiler

Telefon: 05304 9111-0
Telefax: 05304 9111-29
E-Mail: info@gemeinde-meine.de

Sprechzeiten

Dienstag	08:00 Uhr – 12:00 Uhr
Donnerstag	08:00 Uhr – 12:00 Uhr
	14:00 Uhr – 18:00 Uhr

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
			04.11.2026

Bebauungsplan „Moorkamp" I. Abschnitt mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)
Gemeinde Meine, Ortsteil Wedelheine
- Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) -
für das in der Anlage dargestellte Gebiet

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Gemeinde Meine hat in seiner Sitzung am 08.10.2026 beschlossen, den oben genannten Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift aufzustellen, um am südwestlichen Ortsrand von Wedelheine Flächen für ein neues Wohngebiet auszuweisen. Damit soll der örtlichen Nachfrage nach Wohnraum begegnet werden. Außerdem behält sich die Gemeinde vor, in dem Baugebiet eine neue Kindertagesstätte zu errichten, um die bedarfsgerechte Weiterentwicklung kommunaler Einrichtungen für die Kinderbetreuung zu gewährleisten.

Gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB werden Sie frühzeitig von der Planung unterrichtet. Sie werden hiermit gebeten, Äußerungen zur Planung vorzubringen. Wir bitten

- um Mitteilung, welchen **Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltprüfung** – als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange im Umweltbericht – **aus der von Ihnen fachlich zu vertretenden Sicht haben sollte,** und

- **um Bekanntgabe eventueller Planungsabsichten** oder sonstiger Umstände, die für die Planung bedeutsam sein könnten.

Bitte geben Sie Ihre Stellungnahme bis zum **04.12.2026** an Dr.-Ing. W. Schwerdt, Büro für Stadtplanung, Waisenhausdamm 7, 38100 Braunschweig, welches das Planverfahren für die Gemeinde koordiniert, ab. Schriftliche Stellungnahmen können vorzugsweise per E-Mail an stadtplanung@dr-schwerdt.de gesendet werden.

Liegt bis zum Ende der Frist keine Stellungnahme vor, geht die Gemeinde davon aus, dass von Ihnen zu vertretende Belange der Planung nicht entgegenstehen.
Wenn Sie weitere Unterlagen oder Informationen zu der Planung benötigen, setzen Sie sich bitte mit dem Büro Dr. Schwerdt in Verbindung.

Bei nicht fristgerechter Äußerung gehen wir davon aus, dass Ihre Belange durch die Bauleitplanung nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Heinsohn-Buchmann
Bürgermeisterin

VERTEILER **Stand: § 4 (1) BauGB**

Bebauungsplan "Moorkamp", I. Abschnitt mit örtlicher Bauvorschrift
Gemeinde Meine, Ortsteil Wedelheine, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landkreis Gifhorn, Ortsplanung, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn
   ortsplanung@gifhorn.de + Papierexemplare 2-fach
2. NLStBV – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, regionaler Geschäftsbereich Wolfenbüttel, Sophienstraße 5, 38304 Wolfenbüttel
   poststelle-wf@nlstbv.niedersachsen.de
3. NLStBV – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, zentraler Geschäftsbereich 2, Dezernat 22 – Planung und Umweltmanagement, Göttinger Chaussee 76 A, 30453 Hannover
   poststelle@nlstbv.niedersachsen.de
4. NLStBV – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, zentraler Geschäftsbereich 4, Dezernat 42 – Luftverkehr, Göttinger Chaussee 76 A, 30453 Hannover
   luftverkehr@nlstbv.niedersachsen.de
5. Die Autobahn GmbH des Bundes (AdB), NL Nordwest, Außenstelle Hannover, Gradestraße 18, 30163 Hannover
   FU-NOW-AS-H-Poststelle@autobahn.de
6. NLWKN – Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Süd, Rudolf-Steiner-Straße 5, 38120 Braunschweig
   Beteiligung.Sued@nlwkn.niedersachsen.de
7. Wasserverband Gifhorn, Nordhoffstraße 2a, 38518 Gifhorn
   info@wvgf.de
8. Regionalverband Großraum Braunschweig, Artmax, Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig
   toeb@rv-bs.de
9. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Postfach 51 01 53, 30631 Hannover
   toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de
10. REMONDIS GmbH & Co. KG, Region Nord, Niederlassung Gifhorn, Im Heidland 11, 38518 Gifhorn
    gifhorn@remondis.de
11. Harbour Energy Germany GmbH, Schülinger Straße 21, 27299 Langwedel
    plananfragen@harbourenergy.com
12. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Vahrenwalder Straße 238, 30179 Hannover
    landabteilung@exxonmobil.com
13. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Pasteurallee 1, 30665 Hannover
    plananfragen@gasunie.de
14. Neptune Energy Deutschland GmbH, Ahrensburger Straße 1, 30659 Hannover
    anfrage@neptuneenergy.de
15. Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG, Baumschulenallee 16, 30625 Hannover
    landangelegenheiten@vermilionenergy.com
16. LEE, Landesverband Erneuerbare Energien Niedersachsen/Bremen e.V. Herrenstraße 6, 30159 Hannover
    info@lee-nds-hb.de
17. Avacon Netz GmbH, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter
    fremdplanung@avacon.de
18. Avacon Wasser GmbH, Ohrsleber Weg 5, 38364 Schöningen
    silke.tuster@purena.de
19. Abwasserverband Braunschweig, Celler Straße 22, 38176 Wendeburg-Neubrück
    info@abwasserverband-bs.de
20. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mittellandkanal / Elbe-Seitenkanal, Standort Braunschweig, Ludwig-Winter-Straße 5, 38120 Braunschweig
    wsa-mlk-esk@wsv.bund.de
21. Aller-Ohre-Ise-Verband, Dannenbütteler Weg 100, 38518 Gifhorn
    sekretariat@aoi-verband.de
22. Unterhaltungsverband Schunter, Kupfermühlenberg 1A, 38154 Königslutter am Elm
    info@schunterverband.de + Papierexemplar
23. ArL - Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig, Friedrich-Wilhelm-Straße 3, 38100 Braunschweig
    Poststelle@arl-bs.niedersachsen.de
24. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig, Team Ländliche Entwicklung, Helene-Künne-Allee 5, 38122 Braunschweig
    bst.braunschweig.leu@lwk-niedersachsen.de
25. Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn
    foa.suedostheide@lwk-niedersachsen.de
26. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik NL Nord, PTI24, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig
    T-NL-N-PTI-24-Bauleitplanung@telekom.de
27. DFMG Deutsche Funkturm GmbH , Produktion Nord, Herr Daniel Philipp, Manager Baurecht, Funk & Umwelt für Norddeutschland, Überseering 23, 22297 Hamburg
    d.philipp@dfmg.de
28. Deutsche Post Real Estate Deutschland GmbH, Frau S. Bill, Godesberger Allee 157, 53175 Bonn
    CRE-Germany_PM_SPO@dpdhl.com
29. Vodafone GmbH, Sahlkamp 2d, 30179 Hannover
    koordinationsanfragen.de@vodafone.com
30. DB Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Baurecht II, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg
    DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com
31. WOBCOM GmbH, Heßlinger Straße 1 - 5, 38440 Wolfsburg
    info@wobcom.de
32. Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH (LNVG), Kurt-Schumacher-Straße 5, 30159 Hannover
    info@lnvg.de
33. LEA - Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Leonhardtstraße 11, 30175 Hannover
    info@lea-niedersachsen.de
34. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Portfoliomanagement, Otto-von-Guericke-Straße 4, 39104 Magdeburg
    toeb.ni@bundesimmobilien.de
35. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Ludwig-Winter-Straße 2, 38120 Braunschweig
    poststelle@gaa-bs.niedersachsen.de
36. LSW Energie GmbH & Co. KG, 38432 Wolfsburg
    netzplanung@lsw-netz.de
37. Nds. Landesforsten – Forstamt Göhrde, König-Georg-Allee 6, 29473 Göhrde
    Poststelle@nfa-goehrde.niedersachsen.de
38. Bundespolizeidirektion Hannover, Möckernstraße 30, 30163 Hannover
    bpold.hannover@polizei.bund.de
39. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUD Bw), Referat Infra I 3, Postfach 29 63, 53019 Bonn
    BAIUDBwToeB@bundeswehr.org
40. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Wirtschaftspolitik und Regionalmanagement, Friedenstraße 6, 21335 Lüneburg
    bauleitplanung@hwk-bls.de

41. Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg, Geschäftsstelle Wolfsburg, Porschestraße 32, 38440 Wolfsburg
michael.wilkens@ihklw.de; jan.weckenbrock@ihklw.de

42. Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH, Lilienthalplatz 5, 38108 Braunschweig
info@fhbwe.de

43. Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH, Wolfsburger Straße 1, 38518 Gifhorn
service@vlg-gifhorn.de

44. Kath. Kirche im Bistum Hildesheim, Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien, Postfach 10 02 63, 31102 Hildesheim
beate.rischer@bistum-hildesheim.de

45. Ev.-luth. Landeskirche Hannovers, Kirchenamt in Gifhorn, Eyßelkamp 4, 38518 Gifhorn
liegenschaften.ka.gifhorn@evlka.de

46. Agentur für Arbeit Helmstedt, Dienststelle Gifhorn, Winkeler Straße 1, 38518 Gifhorn
nur Papierexemplar

47. Staatliches Baumanagement Braunschweig, An der Martinikirche 7, 38100 Braunschweig
poststelle@sb-bs.niedersachsen.de

48. Polizeiinspektion Gifhorn, Hindenburgstraße 2, 38518 Gifhorn
poststelle@pi-gf.polizei.niedersachsen.de

49. LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, RD Braunschweig, Katasteramt Gifhorn, Bahnhofstraße 2, 38518 Gifhorn
Katasteramt-GF@LGLN.niedersachsen.de

50. LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Landesvermessung und Geobasisinformation, Landesbetrieb, FG 232 – Festpunktfelder, Podbielskistraße 331, 30659 Hannover
festpunkte@lgln.niedersachsen.de

51. LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover
kbd-postfach@lgln.niedersachsen.de

52. TenneT TSO GmbH, Eisenbahnlängsweg 2a, 31275 Lehrte
Bauleitplanung-Mitte@TenneT.eu

53. Freiwillige Feuerwehr, über: Samtgemeinde Papenteich, Ordnungs- und Standesamt, Hauptstraße 15, 38527 Meine
maguhn@papenteich.de

54. Samtgemeindebürgermeisterin als örtliche Zivilschutzleiterin, über: Samtgemeinde Papenteich, Hauptstraße 15, 38527 Meine
Samtgemeindebuergermeisterin@papenteich.de

55. Samtgemeinde Papenteich, als Träger der Flächennutzungsplanung, Hauptstraße 15, 38527 Meine
markus.pape@papenteich.de

Sonstige Interessenverbände:

IV1 KONU – Koordinationsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände im Landkreis Gifhorn, c/o Otter-Zentrum, Herrn G. Deeken, Sudendorfallee 1, 29386 Hankensbüttel
konu@gmx.de

IV2 Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V., Geschäftsstelle Gifhorn, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn
info@landvolk-gifhorn.de

IV3 Dachverband der Beregnungsverbände, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn
info@landvolk-gifhorn.de

Nachbargemeinden:

N1 Gemeinde Vordorf, Hauptstraße 18a, 38533 Vordorf
info@vordorf.de

N2 Gemeinde Rötgesbüttel, Schulstraße 7, 38531 Rötgesbüttel
info@roetgesbuettel.de

N3 Gemeinde Isenbüttel, Rathaus, Gutsstraße 11, 38550 Isenbüttel
gemeinde.isenbuettel@isenbuettel.de

N4 Gemeinde Wasbüttel, Mittelstraße 1, 38553 Wasbüttel
Gemeinde.Wasbuettel@isenbuettel.de

N5 Gemeinde Calberlah, Hauptstraße 17, 38547 Calberlah
gemeinde.calberlah@isenbuettel.de

N6 Stadt Braunschweig, Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig
entwicklungs.standortplanung@braunschweig.de

N7 Gemeinde Lehre, Marktstraße 10, 38165 Lehre
bauamt@gemeinde-lehre.de

Angefertigt im September 2023
durch Peschke, VT

Auftragsnr. ....2023-8018.....
Gemarkung ....Wedelheine.....
Flur ..... 2 .....
Maßstab 1: 1000

M.SC. JOHANNES ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
6 Knickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
38518 GIFHORN

Flur 2

Flur 3

Fuhlenriedeweg

Ellernriede

WA | 0,4
II | o
OK 8,50 m

WA | 0,3
I | ED
OK 7,50 m

A

N

0 10 20 30 40 50 100 m

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!

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

Die Grundlage der Grundrissdarstellung stammt aus dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (ASL). Abweichungen in der Lage zwischen der Grundriss-darstellung und der Örtlichkeit sind möglich! Es wird keine Gewähr für die Lagerichtigkeit von Punkten, Linien und entnommenen Koordinaten übernommen.

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2023)

03.2026
12.2025

Gemeinde Meine
Ortsteil Wedelheine

Moorkamp I. Abschnitt

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 4 (1) BauGB

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

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 8,50 m — Höhe baulicher Anlagen, über NHN
Oberkante als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o — Offene Bauweise

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

A — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
Anliegerstraße

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemeinde Meine
Ortsteil Wedelheine

Moorkamp I. Abschnitt

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

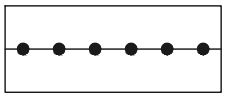
Stand: § 4 (1) BauGB

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

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 1-9 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
a) Gartenbaubetriebe,
b) Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung
Höhen baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Der konkrete Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung bildet die Höhenlage der bestehenden Verkehrsfläche 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.

2.2 Die festgesetzte Maximalhöhe baulicher Anlagen kann durch technische Anlagen wie Schachtköpfe, Schornsteine, Belüftungen, etc. im technisch erforderlichen Umfang überschritten werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

2.3 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

Grundstücksgrößen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)

2.4 Die Anzahl der erlaubten Wohneinheiten in Wohngebäuden in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wird in den Allgemeinen Wohngebieten wie folgt bestimmt, zugelassen sind:
a) eine Wohneinheit je 500 m² Grundstücksfläche bei Einzelhäusern,
b) eine Wohneinheit je 400 m² Grundstücksfläche bei einer Doppelhaushälfte.
c) eine Wohneinheit je 300 m² Grundstücksfläche bei einem Reihen- bzw. Mehrfamilienhaus.

Gemeinde Meine
Ortsteil Wedelheine

Moorkamp I. Abschnitt

mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

Stand: § 4 (1) BauGB

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

2.5 Hiervon ausgenommen kann eine weitere Wohneinheit je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich diese mit bis zu maximal 30% der Gesamtwohnfläche im Wohngebäude erkennbar unterordnet.

Park- und Stellplätze
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

2.6 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen und Carports an den Erschließungsflächen zugewandten Grundstücksseiten unzulässig.

2.7 Ausgenommen hiervon sind Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.

Grünordnung
(§ 1a Abs. 3 BauGB)

3 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Zur Sicherstellung eines durchgrünten Wohngebietes ist für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem jeweiligen Grundstück:

a) ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum,
b) 100 m² Pflanzstreifen mit heimischen, standort - und landschaftsgerechtem Laubgehölz (1 Gehölz je 4 lfd. m²) zu pflanzen.

3.2 Gehölzflächen als Bestandteil der Maßnahmenfläche , die sich auf dem jeweiligen Baugrundstück befinden, können im festgelegten Umfang von den nach Ziffer 3.1 dieser Festsetzung herzustellenden Pflanzvorgaben abgezogen werden.

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

3.3 Innerhalb der Maßnahmenfläche gilt zur Gestaltung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Folgendes:

a) es ist eine geschlossene Hecke aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen.
b) Innerhalb der Fläche ist je angefangene 50 m² ein klein- bis mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.
c) Innerhalb der Fläche ist je 5 m² Bepflanzungsfläche ein heimisches, standortgerechtes, strauchartiges, verpflanztes Gehölz (100 cm bis 150 cm), in dichten Gruppen von mindestens 4 Sträuchern zu setzen.

3.4 Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges adäquat zu ersetzen.

4 Ver- und Entsorgung
(§§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
Laut dem Bodengutachten Nr.: 474.23 (bsp ingenieure GmbH - Bebauungsplan „Moorkamp“ Wedelheine) ist für weite Teile des Plangebietes eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Freiflächen der jeweiligen Baugrundstücke in den anstehenden Sandschichten vollständig möglich. Lediglich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (Kernrammbohrung 2) können Schluffe auftreten, die einer Versickerung entgegenstehen. In diesem Bereich ist eine dezentrale Bewirtschaftung nur auf Basis einer einzelfallbezogenen, hydraulischen Fachberechnung zulässig.

a) Das anfallende Niederschlagswasser von den vorher unbebauten Flächen im Plangebiet und von den neuen Verkehrsflächen ist, soweit möglich, auf den Freiflächen zu versickern. In den Bereichen, wo diese aufgrund der Rahmenbedingungen nicht möglich ist, sind die Niederschlagswasser abzuleiten. Das Oberflächenwasser, dass nicht versickert werden kann, ist zu sammeln und aus dem 1. Abschnitt auf die südlichen Flächen weiterer Abschnitte abzuleiten. Die Menge Niederschlagswasser, dass aus dem Gesamtbereich „Moorkamp“ abfließt, darf den unversiegelten Wert der Fläche nicht überschreiten.
b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

Hinweise

Artenschutz
Die Baufeldräumung hat im Zeitraum vom 1. September bis 28. Februar zu erfolgen. Sollten die Erschließungsmaßnahmen planmäßig außerhalb dieser Zeit beginnen, ist vor dem Baubeginn eine gezielte Vergrämung der Brutvögel vorzunehmen.
Während der Umsetzung und Nutzung des Gebietes sind zum Schutz nachtaktiver Arten für Beleuchtungen ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Vorzugsweise warmweiße LED-Leuchtmittel, geringe UV-Licht-Abstrahlung.

Externe Ausgleichsfläche (CEF)
Zum Ausgleich des Verlustes eines Brutreviers für Offenland-Vogelarten ist Folgende vorgezogene Maßnahme zur dauerhaften Sicherstellung der ökologischen Funktionalität durchzuführen:
- (wird im weiteren Aufstellungsverfahren ergänzt) -

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich
(1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Moorkamp". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
(2) Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Gestaltung und Neigung der Dacheindeckungen und Einfriedungen.

§ 2 Dächer
(1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Dachformen Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 28° und 45° zugelassen. Krüppelwalme sind allerdings so auszubilden, dass sein Traufpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches.
(2) Für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind ab einer Dachneigung ≥ 30° nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:

RAL 2001 (Rotorange)
RAL 3000 (Feuerrot)
RAL 3016 (Korallenrot)
RAL 3011 (Braunrot)
RAL 8012 (Rotbraun)
RAL 8015 (Kastanienbraun)
RAL 7016 (Anthrazitgrau)
RAL 7021 (Schwarzgrau)

(3) Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer geringeren Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Sowohl in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) als auch in den Farben gem. § 2 Abs. 3 dieser ÖBV.

Gemeinde Meine
Ortsteil Wedelheine
Moorkamp I. Abschnitt
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

Stand: § 4 (1) BauGB

(4) Die Dacheindeckung darf nur aus einem Material bestehen. Aneinandergebaute Hauptanlagen (Doppelhäuser, Reihenhäuser) sind in Bezug auf die Art- und Neigung sowie des Materials einheitlich auszuführen.

(5) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 sind untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen (bis zu maximal 20% der Grundfläche) wie z.B. Wintergärten, Terassenüberdachungen sowie Anlagen gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

(6) Ebenfalls ausgenommen sind Flachdächer sofern diese begrünt werden und/oder der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen (Mindestens 75 % der Grundfläche als Modulfläche).

(7) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen, mit mehr als 20 % der Grundfläche, sind mit einem begrünten Flachdach auszuführen, wenn die Dachflächen nicht für die Gewinnung von regenerativer Energie aus der Sonneneinstrahlung (Solarthermie/ Photovoltaik) genutzt werden.

(8) Die Materialien und Farbgebung der Dacheindeckung sind für Haupt- und Nebengebäude einheitlich zu wählen, wenn das Nebengebäude mit einem geneigten Dach ausgeführt wird.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

(1) Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zulässig sind lebende Hecken oder lebende Hecke in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun sowie Einfriedungen aus Metall, Holz oder als Trockenmauer und Ziegelmauer.

(2) Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur in einer Höhe von max. 0,35 m zulässig. Pfeiler und Tore dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

(3) Bezugshöhe ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Grenze zum jeweiligen Baugrundstück.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 bis § 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Gemeinde Meine
Ortsteil Wedelheine

Moorkamp I. Abschnitt

mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

Angefertigt im September 2023
durch Peschke, VT

Auftragsnr. .....2023-8018.....
Gemarkung .....Wedelheine.....
Flur .....2.....
Maßstab 1: .....1000.....

M.SC. JOHANNES ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
6 Knickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
38518 GIFHORN

Flur 2

Flur 3

Fuhlenriedeweg

Ellernriede

Ellernriede

Ellernriede

N

0 10 20 30 40 50 100 m

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!

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

Die Grundlage der Grundrissdarstellung stammt aus dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (ASL). Abweichungen in der Lage zwischen der Grundrissdarstellung und der Örtlichkeit sind möglich! Es wird keine Gewähr für die Lagerichtigkeit von Punkten, Linien und entnommenen Koordinaten übernommen.

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2023)

LGLN

03.2026
02.2024

Gemeinde Meine
Ortsteil Wedelheine

Moorkamp I. Abschnitt

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsentwurf

Stand: § 4 (1) BauGB

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

Gemeinde Meine, Ortsteil Wedelheine

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan "Moorkamp", I. Abschnitt

mit örtlicher Bauvorschrift



Stand: 05/ 2026

§ 3 (1)/ § 4 (1) BauGB

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

Bearbeitung: M. Sc. H. Lindenlaub

Mitarbeit: A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis Seite

1.0	**Vorbemerkungen**	**3**
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	6
1.3	Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	7
1.4	Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	8
2.0	**Planinhalt/ Begründung**	**9**
2.1	Baugebiete	9
2.2	Verkehrsflächen	11
2.3	Ver- und Entsorgung	12
2.4	Immissionsschutz	13
2.5	Brandschutz	13
2.6	Altlasten	13
2.7	Belange der Landwirtschaft	14
3.0	**Umweltbericht**	**15**
3.1	Einleitung	15
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	15
3.1.2	Ziele des Umweltschutzes	16
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
3.2.1	Bestand	17
3.2.2	Entwicklungsprognose	24
3.2.3	Wechselbeziehungen	24
3.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	25
3.2.5	Andere Planungsmöglichkeiten	28
3.3	Zusatzangaben	28
3.3.1	Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	28
3.3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	29
3.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29
3.3.4	Quellenangaben	30
4.0	**Flächenbilanz**	**31**
5.0	**Begründung zur örtlichen Bauvorschrift**	**31**
6.0	**Zusammenfassende Erklärung**	**33**
6.1	Planungsziel	33
6.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/Abwägung	33
7.0	**Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**	**33**
8.0	**Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**	**33**
8.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	33
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	33
8.3	Veröffentlichung/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	33
9.0	**Verfahrensvermerk**	**34**

1.0 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Meine ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich. Sie besteht aus den Ortsteilen Abbesbüttel, Bechtsbüttel, Grassel, Gravenhorst, Meine, Ohnhorst, Wedelheine und Wedesbüttel. Das Plangebiet schließt an den südwestlichen Rand der bebauten Ortslage von Wedelheine an.

Die Gemeinde Meine ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich und hatte nach samtgemeindeeigener Zählung am 22.04.2026 rd. 8.540 Einwohnerinnen und Einwohner, wovon ca. 3.940 auf den zentralen Ortsteil Meine sowie ca. 800 auf den Ortsteil Wedelheine entfallen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Nach regionalplanerischen Zielvorgaben im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP) ist dem Ortsteil Meine die Funktion eines Grundzentrums in der Samtgemeinde zugewiesen. Das Samtgemeindegebiet ist nach landesplanerischen Zielvorgaben [1]) Teil der Metropolregion Braunschweig-Hannover-Wolfsburg-Göttingen, d. h. hier sind vorrangig solche Entwicklungsvorhaben durchzuführen, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern u. a. m.

Die Gemeinde ist charakterisiert durch ihre besondere Großstadtrandlage.

Durch die Bundesstraße B 4 und die Landesstraße L 321 ist Meine gut in das regionale Verkehrsnetz eingebunden. Im Ortsteil Meine besteht ein Bahnhaltepunkt an der Eisenbahnlinie Braunschweig-Gifhorn-Uelzen.

Der Geltungsbereich der Planung befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage von Wedelheine und schließt an das vorhandene Baugebiet "Fuhlenriede" an. Es ist geplant, in diesem Bereich eine Fläche für einen neuen Kindergarten und ein Wohngebiet abschnittsweise zu entwickeln.

Der Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans selbst ist im RROP [2]) ohne zeichnerische Festlegung. Westlich grenzt ein Vorranggebiet für Freiraumfunktionen (Z III 1.2 (4)) an. Südlich bis südöstlich befindet sich in den Darstellungen ein Vorbehaltsgebiet für die ruhige Erholung (G III 2.4 (5)). Östlich schließt die vorhandene Ortslage von Wedelheine an das Plangebiet an.

Nördlich, in einer Entfernung von ca. 50 m zum Plangebiet, verläuft in Ost-West-Richtung die Landesstraße 321 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (Z IV 1.4 (2)). Um der Situation Rechnung zu tragen, werden bei der Planung immissionsschutzrechtliche Betrachtungen hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrslärms von der vorhandenen Landesstraße vorgenommen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Darstellungen eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (Z III 2.5.2 (6)). Dem liegt die Lage innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Wedelheine (WSG 03151406101) – weitere Schutzzone - zugrunde. In der erweiterten Schutzzone (Schutzzone III) eines

---

[1]) Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) – in der aktuellen Fassung*; Hannover

[2]) Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

Trinkwasserschutzgebietes gelten besondere Vorschriften, um die Qualität des Grundwassers langfristig zu sichern. Die Umsetzung eines Wohngebietes steht damit nicht grundsätzlich im Widerspruch. Eine Nichtbeachtung der Ziele der Raumordnung liegt auf dieser Basis nicht vor.

Südlich des Plangebietes befinden sich Gehölzflächen, die zwar im RROP nicht als Vorbehaltsgebiet für den Wald enthalten sind, aber nach Auskunft der Waldbehörde voraussichtlich als Waldflächen nach dem NWaldLG anzusprechen sind. Es handelt sich dabei um eine Mischwaldfläche, die sich in einem schmalen Streifen (ca. 40 m) hier zwischen zwei Ackerfluren entlangzieht. Zu Waldrändern sollte auf Grundlage der Raumordnung mit baulichen Anlagen und sonstigen störenden Nutzungen ein Abstand von mindestens 100 m eingehalten werden. Es ist aber zu erwähnen, dass sich innerhalb dieser 100 m Radien zu diesen Waldflächen im Bestand bereits störende Nutzungen befinden; die Beeinträchtigung ist also schon vorhanden.

Der vorliegende Abschnitt unterschreitet die Abstandsempfehlung zu den Waldrändern nur geringfügig. Allerdings wird die vollständige Umsetzung des Baugebietes in den weiteren Abschnitten unter Beachtung der Abstände der Gefahrenabwehr stattfinden.

Generell ist die Gemeinde der Ansicht, dass zu Waldrändern mit baulichen Anlagen und sonstigen störenden Nutzungen ein Abstand von 100 m eingehalten werden sollte. Von diesem raumordnerischen Grundsatz kann aber im vorliegenden Fall mit der Begründung durch die bereits vorhandene Situation abgewichen werden, da sich ebenjener Wald südlich des Plangebietes im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bebauung befindet (Siedlungswald). Es kann daher im vorliegenden Fall nicht nachvollziehbar begründet werden, warum das neue, direkt angrenzende Baugebiet nun diesem Grundsatz Rechnung tragen soll.

Es werden im Rahmen weiterer Bauabschnitte ggf. zur konkreten Berücksichtigung wald- und forstrechtlicher Belange anhand der Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen Abstände gegenüber den Waldflächen zu definieren sein, die der Gefahrenabwehr Rechnung tragen und in etwa einer Baumfalllänge entsprechen.

Westlich grenzt ein Vorranggebiet für Freiraumfunktionen (Z III 1.2 (4)) an den Plangeltungsbereich an. Südlich bis südöstlich ist in den Darstellungen ein Vorbehaltsgebiet für die ruhige Erholung (G III 2.4 (5)) ausgewiesen. Östlich schließt die vorhandene Ortslage von Wedelheine an den Plangeltungsbereich an.

Nördlich, in einer Entfernung von ca. 200 m, verläuft die Landesstraße 321 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (Z IV 1.4 (2)).

Wohnbedarf und -entwicklung

Wedelheine ist hinsichtlich der Wohnlandausweisung unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten.

Bei den Satzungen "Klintweg-Ost" I bis III (2002 bis 2010) und "Mühlenweg" (2006) handelt es sich um die letzten Planungen der Gemeinde, im Nordosten und Osten der Ortslage, um einige wenige Baugrundstücke auszuweisen, die auch bereits bebaut sind. Das letzte große Baugebiet "Fuhlenriede" aus dem Jahre 2000 erschloss rd. 35 Grundstücke für eine Wohnbebauung, die aber ebenfalls längst vollgelaufen sind. Es hat sich wieder ein erheblicher Nachfragestau nach Flächen für das Bauen in der Gemeinde entwickelt, sodass neue Ausweisungen erforderlich werden und diese bereits vorhandenen Flächen hierfür keine Ansatzpunkte mehr bieten.

Daher wird mit der vorliegenden Planung in Wedelheine der erste Abschnitt für ein neues Wohngebiet sowie zur Errichtung eines Kindergartens ausgewiesen, mit denen die Bedarfsdeckung der Nachfrage nach Wohnbauflächen sowie nach Einrichtungen

der Daseinsfürsorge befriedigt werden sollen. Jungen ortsansässigen Familien soll somit die Gelegenheit gegeben werden, vor Ort Eigentum zu bilden. Aber auch für innere Umsetzungen oder für den Ersatz nicht mehr zeitgemäßen Wohnraums sollen die Flächen herangezogen werden. Die vorhandenen Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge in Wedelheine aber auch in dem nur 3 km westlich gelegenen Kernort Meine, der gleichzeitig ein Grundzentrum bildet und auch verkehrlich durch einen Fahrradweg sowie den ÖPNV sehr gut angebunden ist, sollen damit durch eine tragfähige Bevölkerungszahl gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

Der Regionalverband Großraum Braunschweig empfiehlt als Träger der Regionalplanung für die Eigenentwicklung einen Bedarf von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner festzusetzen; dabei werden folgende Komponenten abgedeckt:

- Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum,
- Bedarf aus Haushaltsneugründungen ortsansässiger Bevölkerung,
- Bedarf für zuwandernde Bevölkerung, wobei die Zuwanderung der Ortsgröße angemessen sein muss.

Durch die abschnittsweise Entwicklung des vorliegenden Baugebietes soll die bauliche Wohnentwicklung für die kommenden Jahre sichergestellt werden.

Insgesamt ist bei der Vollumsetzung des Wohngebietes von der Entstehung von ca. 50 Wohneinheiten auszugehen, da im Wesentlichen in Wedelheine von der Entwicklung einer lockeren Einfamilienhausbebauung auszugehen ist. Es werden aber auch Flächen für verdichtete Wohnformen bereitgestellt.

Im Hinblick auf die aktuelle Bevölkerungszahl von ca. 800 Einwohnern würde dies rein theoretisch und rechnerisch die Deckung des Wohnbedarfs in Wedelheine für die kommenden bis zu 18 Jahre beinhalten:

800/ 1.000 x 3,5 = 2,8 Wohneinheiten pro Jahr | 50/ 2,8 = 18 Jahre Bedarfsdeckung.

Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung sollten Neuausweisungen für Wohngebiete in Ortsteilen, welche nach dem Prinzip der Eigenentwicklung zu beurteilen sind, gesehen auf den zeitlichen Planungshorizont von ca. 10 Jahren in Bebauungsplan, den ermittelten Bedarf nicht wesentlich überschreiten.

Die Gemeinde hat sich daher sowie aus marktspezifischen Gründen dazu entschieden, dass Baugebiet abschnittsweise zu entwickeln. Der I. Abschnitt bildet die planungsrechtliche Grundlage zur Entstehung von ca. 25 Wohneinheiten und einer neuen Kinderbetreuungseinrichtung. Das entspricht ungefähr der Bedarfsdeckung für den Ortsteil Wedelheine an Wohnraumflächen für ca. 9 Jahre.

Die Planung wird u.a. auch deshalb als angemessen erachtet, weil ein Nachfragestau im Ortsteil zu konstatieren ist, da die letzte Baugebietsausweisung bereits über 15 Jahre zurückliegt. Aufgrund der vorhandenen Infrastrukturen in Wedelheine und des angrenzenden Nachbarorts Wedesbüttel (Kita, Vereine, Einkauf, Pflege) sowie im Kernort Meine in Verbindung mit der günstigen Erschließungssituation durch den ÖPNV, MIV und für Fahrräder sowie durch die Lagegunst zwischen Gifhorn, Wolfsburg und Braunschweig ist dem Ortsteil zudem nach Auffassung der Gemeinde eine hohe Bedeutung als Wohnstand beizumessen.

In einer Entfernung von ca. 650 m östlich befindet sich der Bushaltepunkt in der Alten Dorfstraße als Zugang zum regionalen Busverkehr. Da sich dieser am Rande des Radius befindet, der für eine fußläufige Akzeptanz gemeinhin angenommen werden kann,

empfiehlt sich -gerade vor dem Hintergrund der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung am Standort- die Einrichtung eines zusätzlichen Haltepunkts im räumlichen Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet.

Unter den o. g. Gesichtspunkten erachtet die Gemeinde die vorliegende Aufstellung als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Papenteich besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser ist in der 11. Änderung der Neufassung wirksam. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Papenteich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die 12. Änderung, die sich ebenfalls in Aufstellung befindet, hat die Änderung des Areals in Wohnbaufläche zum Ziel. Da in dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechend den vorgesehenen Nutzungen Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden, wird die Planung im Ergebnis aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

Mit der Planung soll es ermöglicht werden, der örtlichen Nachfrage nach Wohnraum sowie nach Gemeinbedarfseinrichtungen zu begegnen. Da diese Nachfrage nicht mehr vollständig durch Nachverdichtungen, Innenentwicklungen usw. abgebildet werden kann, ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes folgerichtig, wenn die Gemeinde ihrer kommunalen Aufgaben nachkommen möchte.

Um der Größe der Ortslage und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, erfolgt eine abschnittsweise Entwicklung des Baugebietes.

Die vorliegende Wohngebietsausweisung stellt die logische Fortsetzung des östlich angrenzenden Wohngebietes "Fuhlenriede" mit ÖBV (13.12.2000) dar und nimmt bereits vorhandene Anschlüsse mit auf.

Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wurden im Wesentlichen aus der vorhandenen Bebauung abgeleitet und unter Berücksichtigung der Festsetzungen im angrenzenden Baugebiet, an moderne Planungsstandards, Nutzungsansprüche und bedarfsgerechte Gebietstypologie angepasst.

Die Widmung der neuen Planstraßen erfolgt gem. § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) mit der Verkehrsübergabe.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat. Durch die Siedlungserweiterung werden keine Vorhaben entstehen, die anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes wären.

Die Aussagen des Gebietsentwicklungsplanes der Samtgemeinde Papenteich stehen der Planung nicht entgegen.

Das nächstgelegenen FFH-Gebiete "Eichen-Buchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl 3629-381) und "Maaßel" (EU-Kennzahl 3529-329) liegen ca. 5 km südöstlich bzw. nordwestlich des Planbereiches. Insofern ist keine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchzuführen, da auf Grund der Entfernung keine nachhaltige, erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes zu erwarten ist.

Zur Sicherung der einheitlichen Gestaltung der Dächer und Einfriedungen wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine örtliche Bauvorschrift erlassen, welche die

zulässigen Dachformen und Dacheindeckungen sowie Einfriedungen im Plangebiet regelt.

1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung sollen am südwestlichen Ortsrand von Wedelheine Flächen für ein neues Wohngebiet ausgewiesen werden, um der örtlichen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Außerdem behält sich die Gemeinde vor, in dem Baugebiet eine neue Kindertagesstätte zu errichten, um die bedarfsgerechte Weiterentwicklung kommunaler Einrichtungen für die Betreuung zu gewährleisten. Die Entwicklung der Fläche war durch die bestehenden Anschlüsse an die Ortslage im Prinzip bereits vorkonstruiert.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann voraussichtlich durch Erweiterungen der örtlich bestehenden Netze gewährleistet werden. Laut dem Baugrund- und Bodengutachten ist eine vollständige Versickerung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers auf den verbleibenden Freiflächen nicht möglich. Voraussichtlich wird für den ersten Abschnitt eine Ableitung des Niederschlagswassers auf die zunächst nicht realisierten Baugebietsflächen zum Tragen kommen. Im Weiteren wird es zur Bereitstellung von Flächen für eine zentrale Bewirtschaftung kommen müssen.

Der Plangeltungsbereich für den Bebauungsplan befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes (erweiterte Schutzzone). Die zulässige Inanspruchnahme steht allerdings nicht prinzipiell den Schutzzwecken entgegen.

Um das Planungsziel zu erreichen, werden bisher unversiegelte Ackerflächen für eine erstmalige Bebauung freigegeben. Die Ausweisung des neuen Baugebietes ist mit der Überbauung bisher unversiegelter Flächen verbunden, dabei sind Eingriffe in die naturräumlichen Schutzgüter zu erwarten. Vermeidbare Eingriffe sind im Zuge dessen durch die planerische Konzeption soweit möglich zu unterlassen. Unvermeidbare, erhebliche Eingriffe sind zu minimieren und entsprechend zu kompensieren. Es ist auf Basis der artenschutzrechtlichen Begutachtung davon auszugehen, dass die erheblichen Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden können. Im Zuge dessen werden auch artenschutzrechtliche Maßnahmen zum Tragen kommen.

Südlich des Plangebietes befinden sich Gehölzstrukturen, die als Wald anzusprechen sind. Aufgrund der Entfernung kommen hier (I Abschnitt) allerdings keine Auswirkungen zum Tragen. Erforderliche Abstände werden erst bei der konkreten Planung weiterer Abschnitte zu definieren sein.

Schalltechnische Belastungen entstehen durch die vorhandene Landesstraße, allerdings werden die städtebaulichen Orientierungswerte für bspw. Allgemeine Wohngebiete innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der Entfernung eingehalten.

Dem entgegen stehen Maßnahmen zur Eingrünung usw. die sich positiv auf die naturräumlichen Schutzgüter auswirken werden.

Die Gemeinde erlässt mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine örtliche Bauvorschrift, um den Gestaltungsspielraum für die Hauptbaukörper und Einfriedungen entsprechend dem vorhandenen Ortsbild einzuschränken.

1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Die vorliegende Planung beinhaltet allgemeine Wohngebiete sowie Straßenverkehrsflächen. Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet erfolgt.

Im Umkreis von unter 5 km sind bestehende oder geplante Störfallbetriebe nicht bekannt, sodass hieraus auch keine Planrelevanz hervorgeht.

Ca. 7 km südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Industriegebiet in Braunschweig, nördlich des Mittellandkanals, in den Stadtteilen Wenden und Thune. In diesem Gebiet sind die Unternehmen Eckert & Ziegler sowie GE Healthcare Buchler ansässig, die über umfangreiche strahlenschutzrechtliche Umgangsgenehmigungen verfügen und darüber hinaus Erweiterungsabsichten bzgl. der bereits bestehenden Verarbeitung (Konditionierung) und Lagerung radioaktiver Abfälle haben.

Grundsätzlich muss aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung sowie der deutlichen Entfernung zur Betriebsstätte davon ausgegangen werden, dass kein signifikantes Gefährdungsrisiko besteht. Die Gemeinde beruft sich hier auf die Einordnung seitens der zuständigen Behörden, dass keinerlei Gefährdungspotential besteht.

Die Planung führt zu keinen Einschränkungen der vorhandenen Störfallbetriebe, da sich in der näheren Umgebung zu diesen Betrieben bereits schutzwürdige Nutzungen befinden, die sich nach den gängigen Abständen hätten richten müssen bzw. im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung abgearbeitet worden sind.

Durch die Planung wird der Abstandsbereich für neue Betriebe, welche in die Störfallverordnung fallen, weiter hinausgeschoben. Da jedoch nach Kenntnis der Gemeinde entsprechende Planungen nicht beabsichtigt oder eingeleitet sind, wird die Vorgehensweise für angemessen erachtet, um für die Fläche eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit der vorliegenden Planung sollen am südwestlichen Ortsrand von Wedelheine Flächen für ein neues Wohngebiet ausgewiesen werden. Zusätzlich gibt es Bestrebungen, an diesem Standort eine neue Kindertagesstätte zu errichten.

Aus raumordnerischen Aspekten sowie aus wirtschaftlichen Überlegungen erfolgt die Entwicklung des Gesamtbaugebietes "Moorkamp" abschnittsweise. Hier vorliegend handelt es sich um den ersten Abschnitt. Die verbleibenden Flächen sollen in 1 bis 2 weiteren Abschnitten beplant und umgesetzt werden in Abhängigkeit des Nachfrageverhaltens.

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an vorhandene Siedlungsbereiche von Wedelheine, dort sind bestehende Anschlüsse bereits vorhanden. Bei der dort vorhandenen Bebauung handelt sich um eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser mit dazugehörigen Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen. Südlich, westlich und nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Um die Ziele der Planung zu erreichen, werden im Geltungsbereich ca. 1,71 ha zurzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Infolgedessen werden rd. 1,50 ha allgemeines Wohngebiet und 0,21 ha Flächen für Straßenverkehr sowie ca. 0,08 ha Flächen für Anpflanzungen ausgewiesen.

2.1 Baugebiete

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Plangeltungsbereich werden im Umfang von rd. 1,50 ha allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Gebietskategorie berücksichtigt dabei einerseits die notwendige Wohnfunktion sowie die bestehende Nachbarschaft und die weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Nachbarschaft. Erfahrungsgemäß stellt das Nebeneinander von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wohngebieten kein unzumutbares Problem dar. Außerdem berücksichtigt die Gebietskategorie das Bestreben der Gemeinde, im Plangebiet eine Fläche für die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung vorzuhalten.

Die normalerweise zulässigen Nutzungen durch Schank- und Speisewirtschaften sowie durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen, da hierdurch erfahrungsmäßig häufig Konflikte im Zusammenhang mit Wohnbebauung auftreten. Außerdem geschieht dieser Ausschluss im Hinblick auf andere Bereiche der Ortslage, für welche derlei Ausschlüsse nicht bestehen und auf die mit den entsprechenden Nutzungen ausgewichen werden kann.

Bei den Vorgaben zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung, die im Plangebiet zugelassen wird, wurden die Regelungen des angrenzend rechtskräftigen Bebauungsplans "Fuhlenriede" herangezogen und berücksichtigt, um eine städtebaulich unangemessene Entwicklung auszuschließen.

Um den Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß zu begrenzen und damit eine lockere Bebauung innerhalb des Ortes zu schaffen, wird für den südlichen Teilbereich (0,93 ha) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgegeben. Hier ist vor allem mit Hinblick auf die städtebauliche Umgebung und die nachgefragten Wohnformen die Errichtung von Einfamilien- und Dop-

pelhäusern zu erwarten. Aus diesem Grund wird auch eine Beschränkung der Höhenentwicklung durch die Regelung der Zahl der maximalen Vollgeschosse sowie einer Oberkante von baulichen Anlagen vorgenommen.
Um im Plangebiet allerdings auch mit Hinblick auf die Ziele zur Reduzierung der Flächenversiegelungen und eines breiteren Angebotsspektrums an Wohnraumarten die Entstehung von verdichteten Bauformen zu forcieren, wird eine Gliederung des Baugebietes vorgenommen. Diese sieht vor, dass im nördlichen Bereich (0,57 ha) der neuen Zufahrt mit einer GRZ von 0,4 und einer offenen Bauweise ein deutlich intensiveres Maß der Inanspruchnahme ermöglicht wird. Damit sollen auch Areale im Plangebiet geschaffen werden mit dem Potential für Mehrfamilienhaus- oder Reihenhausbebauung. Die Gemeinde behält sich zusätzlich die Möglichkeit vor, in diesem Bereich eine Kinderbetreuungseinrichtung zu realisieren. Die Festsetzungen entsprechen daher auch diesen Nutzungsansprüchen. Vor diesem Hintergrund wird hier auch mit maximal 2 Vollgeschossen sowie einer Oberkante für bauliche Anlagen von 8,50 m, eine stärkere Höhenentwicklung zugelassen, die die Entstehung von zweigeschossigen Gebäuden ermöglich, die Errichtung von zweieinhalbgeschossigen Gebäuden aber ausschließt.
Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen bildet nachvollziehbarerweise die dem jeweiligen Grundstück nächstgelegene Verkehrsfläche.
Zusätzlich werden zur Begrenzung der Nutzungsintensität in diesem Bereich aber auch für das gesamte Neubaugebiet Regelungen zur Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude unter Bezugnahme auf die jeweiligen Grundstücksgrößen vorgegeben. Um einer dem Plangebiet und der Ortslage unangemessenen Bebauungsstruktur vorzubeugen, wird festgesetzt, dass die Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit 500 m² für Einzelhäuser, 400 m² für Doppelhaushälften und 350 m² je Wohneinheit für Reihen- bzw. Mehrfamilienhäuser beträgt. Da diese Regelung aber nur einer stark verdichteten Bebauungsweise vorbeugen soll, können sog. *Einliegerwohnungen* unter der Vorbedingung ausnahmsweise zugelassen werden, dass diese nicht mehr als 30 % der Gesamtwohnfläche im Wohngebäude überschreiten.

Die zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken und ermöglicht eine maximale Versiegelung von ca. 0,76 ha. Hinzu kommt die Versiegelung von Verkehrsflächen zur Erschließung des Baugebietes in Höhe von rd. 0,21 ha.

Um den Bauherren eine flexible Ausnutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, werden die Baugrenzen großzügig zu den Baugebietsrändern, den Verkehrsflächen sowie der Anpflanzfläche festgelegt, die im Wesentlichen die seitlichen Mindestgrenzabstände berücksichtigen, da andere städtebauliche Orientierungspunkte nicht vorliegen. Ausgenommen hiervon wird gegenüber der Bestandsbebauung des vorhandenen Wohngebietes "Fuhlenriede" als Zäsur ein großzügiger Mindestabstand von 5 m durch Hauptanlagen vorgegeben. Unabhängig davon sind die Mindestabstände und Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO einen Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Ziel ist die Umsetzung unverbauter Vorgartenzonen. Des Weiteren wird mit der Beschränkung der Zufahrten sichergestellt, dass der im Straßenraum verfügbare Platz für parkende Fahrzeuge von Quartiersbesuchern zur Verfügung steht.

Um eine für den ländlichen Bereich angemessene und ortsübliche Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden

sind. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u.a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelungen der privaten Grundstücksflächen.

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Quartiers am Ortsrand zu gewährleisten, wird darüber hinaus festgelegt, dass je Baugrundstück ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen sowie eine Gehölzhecke anzulegen ist. Diese Maßnahmen werden außerdem dazu beitragen, die planbedingten Eingriffe in die naturräumlichen Schutzgüter zu reduzieren bzw. auszugleichen.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass an dem westlichen Plangebietsrand eine 3,00 m breite, geschlossene Hecke aus standortheimischen Gehölzen auf den privaten Grundstücken anzulegen ist. Innerhalb dieser Flächen ist je angefangener 5 m² Bepflanzungsfläche mindestens 1 strauchartiges Gehölz und je angefangener 50 m² Bepflanzungsfläche mindestens 1 baumartiges Gehölz zu pflanzen. Diese Anpflanzzone nimmt eine Fläche von ca. 0,08 ha in Anspruch und dient der Eingrünung des neuen Ortsrandes. Außerdem gehört diese Maßnahme zu einem Paket von Regelungen, zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan.

Um eine übermäßige Belastung der Grundstücke am westlichen Plangebietsrand durch Anpflanzungen zu vermeiden, können die grundstücksbezogenen Pflanzvorgaben durch den Umfang des Anteils an der Randeingrünung reduziert werden.

Durch die Planung werden artenschutzrechtliche Betroffenheiten ausgelöst. Diese Einschätzung erfolgt auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung mit einer artenschutzrechtlichen Begutachtung, die für das Plangebiet bereits erfolgt ist. Daher werden nicht nur Ausgleichsmaßnahmen für die Überbauung erforderlich, sondern auch für den Artenschutz. Hierzu zählen Bauzeitenregelungen, Vorgaben zur Eingrünung sowie zum Ausgleich für Brutrevierverluste, der aber nur auf externen Flächen erfolgen kann.

Um eine in den Grundzügen einheitliche Gestaltung der Dächer in Wedelheine sicherzustellen sowie um bestimmte disharmonisch wirkende Bautypen auszuschließen, werden die Dachformen und Dachneigungen sowie die Einfriedungen für diesen Bereich von Wedelheine geregelt. Diese Regelungen beziehen sich auf das typische Ortsbild in Wedelheine in diesem Areal sowie auf den überwiegenden Teil der vorhandenen Bebauung und auf bestehende Bauvorschriften.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Anbindung und Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt von Norden über eine neue Zufahrt vom "Fuhlenriedeweg" sowie durch eine Aufnahme des bereits vorbereiten Anschlusspunktes an der "Ellenriede" des östlich angrenzenden Baugebietes.

Im Plangebiet stellt eine 7 m breite Stichstraße die Erschließung der Bauteppiche sicher. Die Führung der Strichstraße berücksichtigt die zukünftige Erschließung weiterer Planabschnitte. Es kann aufgrund der Geometrie der Baugebiete davon ausgegangen werden, das in dem Baugebiet hinterliegende Baugrundstücke entstehen, daher werden Anliegerstraßen in einer ausreichenden Breite von 5 m zu deren Erschließung festgesetzt. Der Ausbau der Straßen ist nach den Richtlinien zum Ausbau von Straßen (RASt 06) vorgesehen. Die Widmung der neuen Planstraße erfolgt gem. § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) mit der Verkehrsübergabe.

- Park- und Stellplatzflächen

Auf den Grundstücken sind Garagen, Stellplätze und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt. Zu den öffentlichen Gehwegen ist ein unbebauter Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Hierdurch soll erreicht werden, dass der öffentliche Verkehrsraum nicht unmittelbar von Nebengebäuden flankiert und eingeengt wird und der Schaffung einer einheitlichen unverbauten Vorgartenzone im Plangebiet dient. Dies gilt auch für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO.

Die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken werden im Zuge der Bauanzeige bzw. des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In einer Entfernung von ca. 650 m östlich befindet sich der Bushaltepunkt in der Alten Dorfstraße als Zugang zum regionalen Busverkehr. Da sich dieser am Rande des Radius befindet, für den man eine fußläufige Akzeptanz gemeinhin annehmen kann, sollten parallel zur Planaufstellung vom Träger des ÖPNV Überlegungen über die Errichtung eines zusätzlichen Haltepunkts in der Nähe oder im neuen Baugebiet einbezogen werden. Dies ist auch vor dem Hintergrund zur potentiellen Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung als sinnvoll anzusehen.

Die fußläufige Erschließung des Nachbarorts Wedesbüttel über die Fußgängerbrücke sowie die Erreichbarkeit über Radwege auch des zentralen Ortes Meine mit seinen Infrastrukturen wurde als Gunstfaktor in die Abwägung miteinbezogen.

- Technische Infrastruktur

Die Flächen können durch Erweiterungen in die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden werden.

Der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung kann nur über die Freigefälleleitung in der Ellenriede erfolgen. Aufgrund der Höhenverhältnisse ist eine Anbindung an den bestehenden Schmutzwasserkanal, der in der Straße "Ellenriede" liegt, nicht ohne die Erstellung eines zentralen Pumpwerks möglich. Hierfür ist eine entsprechende Fläche von ca. 5 x 4 m außerhalb der Verkehrsfläche vorzuhalten.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt geplant, die Oberflächenentwässerung für den I. Plangebietsabschnitt durch Ableitung auf die südlich angrenzenden Flächen der weiteren Bauabschnitte zu realisieren. Im Rahmen der Realisierung weiterer Abschnitte wird am südlichen Rand eine ausreichend dimensionierte Fläche zur Errichtung einer zentralen Rückhalteanlage herangezogen werden.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Anwohner bzw. Nutzer von Grundstücken, die nicht direkt durch die Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Erweiterung der vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Schmutzwasser, Strom, Gas und Telekommunikation möglich.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation etc. vorhanden und wird im erforderlichen Umfang erweitert. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz.

Um eine langfristig sichere und effiziente Versorgung gewährleisten zu können, sind wesentliche Prämissen für die Netzplanung notwendig. Daher ist es erforderlich, sogenannte *Sonderverbraucher*, die heutzutage häufig hinzukommen, zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Planung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge mit mehr als 12 kVA.

2.4 Immissionsschutz

Nördlich des Plangebietes verläuft im direkten Einwirkungsbereich die Landesstraße 321 in rd. 200 m auf freier Strecke. Bei einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 7.200 Kfz bei 300 Lastkraftfahrzeugen (Verkehrsmengendaten 2021) werden in einer Entfernung von ca. 180 m (Plangebietsgrenze) die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts hinsichtlich Verkehrslärm gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) erreicht. Es ist hinsichtlich der Erhebungsdaten und erwartbaren Verkehrsentwicklung eine leichte Zunahme des Verkehrslärms zu erwarten. Aufgrund dessen, dass es sich um Orientierungswerte handelt, ist hier aber nicht von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm auszugehen. Diese Einschätzung wird auch deshalb als angemessen erachtet, da sich vorhandene Wohnbebauung der Ortslage deutlich näher zur Immissionsquelle befindet als das neue Baugebiet.

Da dieses Gebiet im Flächennutzungsplan auch als Wohnbauflächen gekennzeichnet bzw. in verbindlichen Bauleitplänen als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt wird, geht die Gemeinde davon aus, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse durch die Planung ausgelöst werden.

2.5 Brandschutz

Zur Gewährleistung des Brandschutzes werden einvernehmliche Regelungen mit den Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) bei der Realisierung abgestimmt.

2.6 Altlasten

Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt und haben sich auch im Rahmen der Erstellung des Baugrund- und Bodengutachten nicht ergeben. Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn zu melden.

2.7 Belange der Landwirtschaft

Der Planbereich schließt unmittelbar westlich an die bebaute Ortslage an. An den anderen Seiten wird das Plangebiet von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Die von dort ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

Die vorhandenen Drainagen im Plangebiet sind im Zuge der Umsetzung in Abstimmung mit der örtlichen Landwirtschaft abzufangen und neu einzubinden. Dies erfolgt regelmäßig bei der Entwicklung neuer Baugebiete und stellt üblicherweise kein Problem dar.

Das Plangebiet ist für die agrarstrukturelle Erschließung auch weiterhin landwirtschaftlich genutzter Flächen von Bedeutung, daher wurde bei der Dimensionierung der zentralen Erschließungsachse auch die Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichem Gerät berücksichtigt.

Die am westlichen Rand des Plangebietes geplanten Anpflanzungen werden sich an der Grenze zu landwirtschaftlichen Nutzflächen befinden. Auf Grund der Lage sind allerdings keine wirtschaftlichen Einbußen durch Verschattungen zu erwarten. Dennoch sind bei der Pflanzung und der Pflege phytosanitäre Gesichtspunkte sowie Beeinträchtigungen durch herüberragendes Wurzel- oder Astwerk zu berücksichtigen.

Durch die vorliegende Planung werden in Wedelheine landwirtschaftliche Flächen zur Entwicklung eines Wohngebietes herangezogen. Dies geschieht, um die Bereitstellung von Wohnraum für die Bevölkerung zu gewährleisten und auch die Einrichtungen der Daseinsfürsorge bedarfsgerecht weiterentwickeln zu können. Dies ist sowohl auf Grundlage des Baugesetzes als auch der Raumordnung Aufgabe der Gemeinden. Da sich die Nachfrage nach Baulücken innerhalb des Gemeindegebiets ausschließlich auf privatwirtschaftlicher Ebene bewegt und darüber keine ausreichenden Informationen vorliegen, können vorhandene Lückengrundstücke regelmäßig nicht in die gemeindeeigenen Betrachtungen miteinbezogen werden, zumal erkennbar ist, dass es sich hier nur um eine geringe Anzahl bebaubarer Grundstücke. Für den Ortsteil Wedelheine wurden erst vergangenes Jahr durch die Änderung des Bebauungsplans "Am Friedhof" Potentiale für Nachverdichtungen aktiviert. Dies reicht allerdings nicht aus, um die Nachfrage zu befriedigen. Daher ist die Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich alternativlos.

Aus den o.g. Gründen räumt die Gemeinde daher der Inanspruchnahme der Plangebietsflächen als neues Wohngebiet in der Abwägung ein höheres Gewicht ein als der weiteren Nutzung als Ackerfläche.

3.0 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung sollen entsprechend dem Verfahrensstand der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten. Das Plangebiet befindet sich im Süden von Abbesbüttel, unmittelbar an der bebauten Ortslage, und setzt ein Neubaugebiet fest.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet in dem Ortsteil Wedelheine zu schaffen, das zur Deckung des nachgefragten Wohnungsbedarfs am Ort dienen soll. Zusätzlich soll eine Möglichkeit zur Errichtung einer neuen Kinderbetreuungseinrichtung abgesichert werden. Zu diesem Zweck überplant der Bebauungsplan im Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche zu ca. 1,50 ha allgemeinem Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und den erforderlichen Erschließungsflächen von rd. 0,21 ha sowie Anpflanzflächen zur Einbindung sowie zum Ausgleich im Umfang von ca. 0,08 ha.

Bezogen auf die im Bebauungsplan gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,4 für die Allgemeinen Wohngebiete bereitet der Plan inklusive der gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überschreitungen (um 50%) eine Gesamtversiegelung inklusive einer zulässigen 100%igen Versiegelung innerhalb der Verkehrsflächen von insgesamt ca. 0,97 ha vor.

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Quartiers am Ortsrand zu gewährleisten, wird darüber hinaus festgesetzt, dass je Baugrundstück ein mittel- bis großkroniger Laubbaum und eine Gehölzhecke zu pflanzen ist sowie eine 3 m breite Anpflanzzone an der westlichen Planbereichsgrenze anzulegen ist. Diese Maßnahmen kompensieren teilweise auch die Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die Anbindung und Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt von Norden über eine neue Zufahrt vom "Fuhlenriedeweg" sowie durch die Aufnahme des bereits vorbereiten Anschlusspunktes an der "Ellenriede" des östlich angrenzenden Baugebietes.

Zur Erfassung des Ist-Zustandes der landwirtschaftlichen Flächen wurde im Rahmen des Verfahrens eine Biotop-Kartierung durchgeführt, um die Datengrundlage aus den Vor-Ort-Begehungen und der Luftbildauswertung zu verifizieren. Auf dieser Grundlage wurde ein artenschutzrechtlicher Bericht zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Eingriffe erstellt und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation festgelegt. [3])

[3]) Planungsgemeinschaft LaReG: *Biotoptypenkartierung mit artenschutzrechtlicher Untersuchung*, **März 2025**; Braunschweig

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde auf Grundlage des sog. Städtetagmodells Niedersachsen erstellt.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft [4])
- Schutz und Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen [5]) [6])
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion [7])

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms[8]), des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Papenteich, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorns und dem Gebietsentwicklungsplan der Samtgemeinde Papenteich sowie dem Map-Server des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Umweltschutz (NLWKN) abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation auf Grundlage der Biotoptypenkartierung und dem Artenschutzbericht zugrunde gelegt und diese den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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
- Bodenübersichtskarten
- das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet. Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen ausgewertet.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden,

- Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung Kultur etc. zugrunde gelegt.

---

4) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
5) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
6) DIN 18005
7) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
8) Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

Außer einem Baugrundgutachten und einer Biotopkartierung mit Artenschutzbericht sind weitere besondere Gutachten und Stellungnahmen zu den technischen Erfordernissen bzw. zum Schallschutz sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

3.2.1 Bestand

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

Die Prüfung erfolgt auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan etc.) sowie der örtlichen Bestandsaufnahme und Biotoptypenkartierung anhand des Niedersächsischen Kartierschlüssels.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Eingriffsmodells des Niedersächsischen Städtetages[9]).

a) Naturräumliche Schutzgüter

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 befindet sich der Plangeltungsbereich innerhalb der Darstellungen eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Grundlage hierfür bildet die Lage innerhalb der Schutzzone eines Trinkwasserschutzgebietes. In der erweiterten Schutzzone eines Trinkwasserschutzgebiets gelten besondere Vorschriften, um die Qualität des Grundwassers langfristig zu sichern. Die Umsetzung eines Wohngebietes steht damit nicht grundsätzlich im Widerspruch.

Weitere umweltschutzbezogene Festlegungen der Raumordnung für den Plangeltungsbereich sind in den Darstellungen nicht vorhanden.

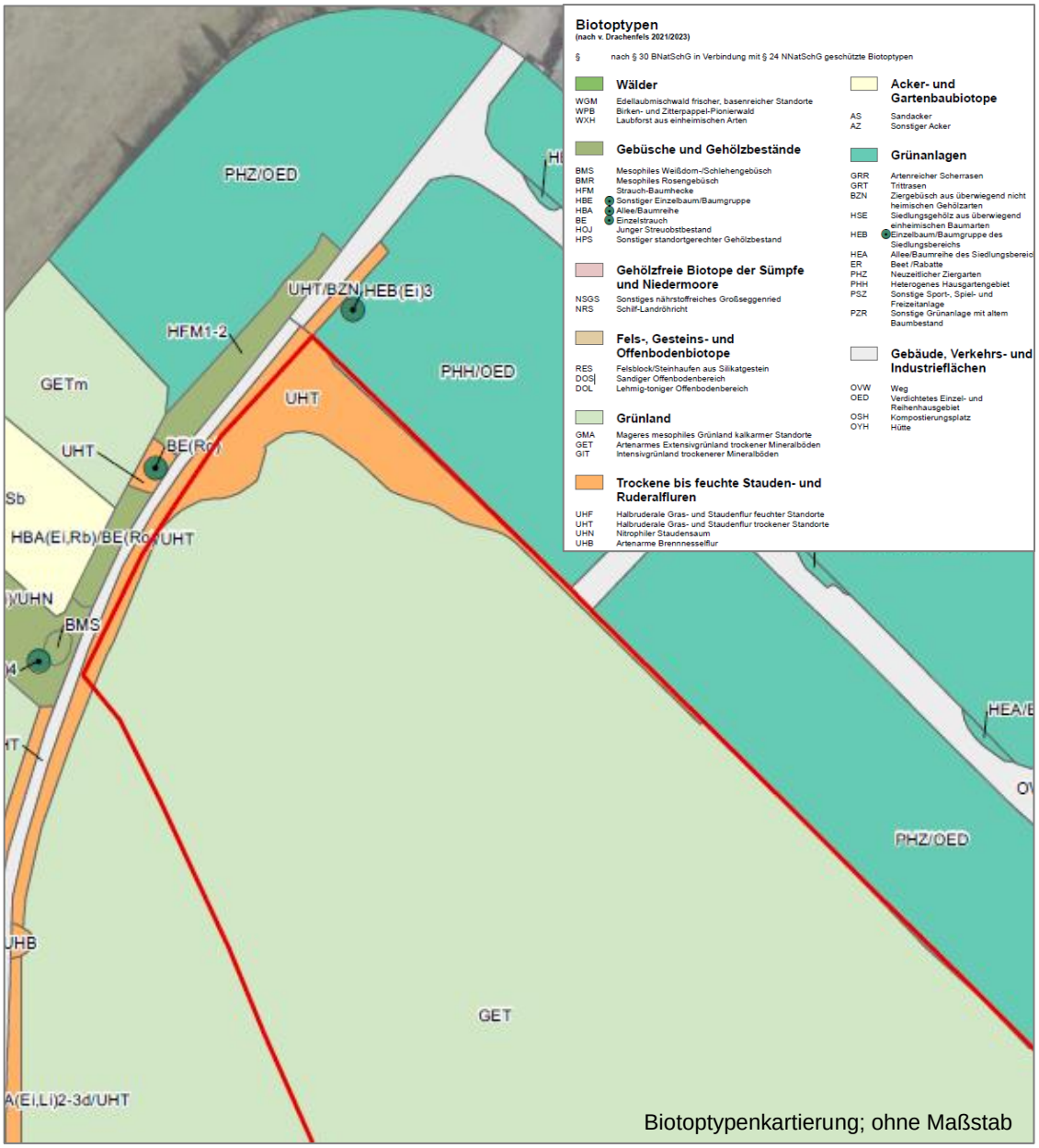
Westlich grenzt ein Vorranggebiet für Freiraumfunktionen an. Südlich bis südöstlich befindet sich in den Darstellungen ein Vorbehaltsgebiet für die ruhige Erholung. Signifikante Beeinträchtigungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Südlich des Plangebietes befinden sich Gehölzflächen, die zwar im RROP nicht als Vorbehaltsgebiet für den Wald enthalten, aber als Waldflächen anzusprechen sind. Zu Waldrändern sollte auf Grundlage der Raumordnung mit baulichen Anlagen und sonstigen störenden Nutzungen ein Abstand von mindestens 100 m eingehalten werden.

Der vorliegende Abschnitt unterschreitet die Abstandsempfehlung zu den Waldrändern nur geringfügig. Allerdings wird die vollständige Umsetzung des Baugebietes in den weiteren Abschnitten unter Beachtung der Abstände der Gefahrenabwehr stattfinden.

Im unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplans und in der nächsten Umgebung gibt es keine Schutzgebiete und Objekte, die durch das Plangebiet beeinträchtigt sein könnten.

[9]) Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung



Biotoptypenkartierung; ohne Maßstab

Bei den bisher nicht überbauten Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen (Mahd) mit artenarmen Extensivgrünland (GET) und halbruderalen Gras- und Staudenfluren (UHT) im nördlichen Bereich sowie entlang des nordwestlich angrenzenden Wirtschaftswegs. Diese Flächen gehen nach Süden, Westen und Norden in die freie Ackerlandschaft über. Im Osten grenzt an den Planbereich die bebaute Ortslage an.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich besitzt dementsprechend gemäß Landschaftsrahmenplan nur eine Grundbedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Erhebliche Beeinträchtigungen wären auf dieser Grundlage nicht zu erwarten.

<u>Avifauna</u>

Bei der Vogelkartierung wurden 35 Arten festgestellt. Davon ist in der Roten Liste Region Tiefland Ost eine Art vom Aussterben bedroht, sechs Arten gefährdet und fünf

Arten auf der Vorwarnliste des Bundeslandes Niedersachsen. Für zehn Arten besteht Brutverdacht, für 19 Arten erfolgte eine Brutzeitfeststellung und vier weitere Arten wurden als Nahrungsgäste erfasst. Zwei Arten wurden als Rastvogel eingestuft.

Für die in Deutschland gefährdete Feldlerche besteht auf der B-Planfläche eine Brutzeitfeststellung am westlichen Rand des B-Plangebietes. Jedoch wurde die B-Planfläche durch diverse Brutvögel zur Nahrungssuche genutzt, darunter die häufigen und ungefährdeten Arten Buchfink und Rabenkrähe, aber auch der bestandsgefährdete Star und der auf der Vorwarnliste Niedersachsens geführte Stieglitz.

Im Randgebiet der B-Planfläche hingegen wurden Brutreviere mehrerer Brutvogelarten gefunden. In den Siedlungsbereichen westlich der B-Planfläche wurden Brutreviere der häufigen und ungefährdeten Arten Blaumeisen, Haussperling sowie der Ringeltaube erfasst. Zusätzlich wurde der bestandsgefährdete Bluthänfling im Bereich der Gärten einmalig beobachtet.

In den Gehölzstreifen südlich der B-Planfläche besteht Brutverdacht für den Pirol, den deutschlandweit auf der Vorwarnliste geführten Baumpieper und die häufigen und ungefährdeten Arten Blaumeise und Rabenkrähe. Während der Kartierungen wurden die auf der Vorwarnliste geführten Arten Grauschnäpper und Goldammer in dem Gehölzstreifen einmalig beobachtet, genauso wie häufige und ungefährdete Arten, beispielsweise der Zilpzalp, das Rotkehlchen und der Buntspecht.

In den Heckenstrukturen entlang des Wirtschaftsweges im Nordwesten der B-Planfläche wurden Brutreviere des deutschlandweit auf der Vorwarnliste geführten Baumpiepers, der in Niedersachsen auf der Vorwarnliste geführten Goldammer und der häufigen und ungefährdeten Kohlmeise. Entlang der Hecken wurden u.a. die häufigen und ungefährdeten Arten Fitis, Dorngrasmücke und Blaumeise ohne Brutverdacht erfasst.

Im Gebiet wurden zusätzlich der bestandsgefährdete Rotmilan und die ebenfalls in Niedersachsen bestandsgefährdete Rauchschwalbe bei der Nahrungssuche beobachtet. Die Wacholderdrossel und der Wiesenpieper wurden auf Grund deren sehr frühen Beobachtung (Mitte März) als Rastvogel eingestuft.

Auf Basis der vorgefundenen Arten lässt sich aus dem Bewertungsrahmen, der B-Planfläche als Brutvogellebensraum die **Wertstufe III**, also eine **mittlere Bedeutung** als Brutvogellebensraum, zuweisen.

Hinsichtlich der Bedeutung des Plangebietes als Nahrungsfläche für Vogelarten und Auswirkungen auf Strukturen außerhalb des Geltungsbereiches ist mit der Planung aufgrund der o.g. Feststellungen kein artenschutzrechtlicher Tatverbotsbestand verbunden.

Der Verlust von einem Brutrevier für die Feldlerche ist auf einer externen Fläche zu kompensieren.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Vergrämung; Bauzeitenreglung) nicht zu erwarten.

<u>Fledermäuse</u>

Aufgrund der Lebensraumbedingungen ist das Vorkommen einiger Fledermausarten als wahrscheinlich zu bewerten. Es ist allerdings unter Beachtung entsprechender Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (insektenfreundliche Beleuchtung, geschlossene Feldhecke am westlichen Rand des Baugebietes) nicht mit wesentlichen Verschlechterungen zu rechnen.

Ein regelmäßiges Vorkommen des Wolfes ist hier nicht zu erwarten, da im näheren Umkreis bisher kein Wolfsrudel festgestellt wurde. Nach dem Wildkatzenwegeplan ist im Vorhabengebiet nicht mit einem Vorkommen der Wildkatze oder einem regelmäßigen Auftreten durch Wanderung zu rechnen. Auch ein Vorkommen von Amphibien ist unwahrscheinlich, da in der näheren Umgebung des Vorhabengebiets keine Stillgewässer vorhanden sind. Mit einem Vorkommen von Reptilien und Holzkäfern sowie anderen geschützten Insektenarten ist ebenfalls nicht zu rechnen. [10])

- Schutzgut Boden

Bedingt durch die Nutzung ist der Naturboden überwiegend stark überprägt. Hinsichtlich ihrer Naturnähe besitzen die Flächen des Plangebietes eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Der anstehende Boden wird charakterisiert durch Podsol-Braunerden aus Geschiebedecksanden über glazifluviatilen Sanden; in Senken und Tälern Gley-Braunerden aus Geschiebedecksanden über glazifluviatilen Sanden; z.T. Gleye aus Talsanden oder glazifluviatilen Sanden mit geringmächtiger Torfdecke.

Gemäß der Gefahrenhinweiskarte ist in der Umgebung des Plangebietes mit setzungsempfindlichen anthropogenen Auffüllungen und mit geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten zu rechnen.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential der Böden ist niedrig einzustufen. Bedeutsame Produktionsflächen gehen durch die Planung somit nicht verloren.

Die im Rahmen der Baugrund- und Bodenuntersuchung durchgeführten Analysen haben gezeigt, dass die Vorsorgewerte hinsichtlich Schadstoffkonzentrationen eingehalten werden. [11])

Im Bereich der Versiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden in diesen Bereichen sind deshalb erheblich. Allerdings ist im Zuge der Umsetzung auch mit Aufwertungen bezüglich des Schutzgutes Boden durch die Entstehung von Grünflächen und einer Anpflanzzone zu rechnen. Dies entspricht zumindest nicht einer Verschlechterung gegenüber der derzeitigen Nutzung. Auch die Stoffeinträge werden durch die Umnutzung reduziert.

Im Ergebnis können die Eingriffe in das Schutzgut nur teilweise im Plangebiet kompensiert werden. Durch den Zugriff auf planexterne Maßnahmen ist im Ergebnis allerdings nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

- Schutzgut Fläche

Durch die Planung erfolgt ein planungsrechtlicher Zugriff auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die ca. 1,71 ha werden im Umfang von ca. 0,97 ha überbaut. Dieser Eingriff kann nicht vermieden werden, wenn für Wedelheine ein neues Baugebiet entwickelt werden soll, da die Potentiale für Nachverdichtungen bereits erschöpft sind bzw. kein eigentumsrechtlicher Zugriff besteht.

Um das Schutzgut Fläche angemessen zu würdigen, versucht die Gemeinde bei den Ausgleichsmaßnahmen stets Entsiegelungen den Vorrang zu geben, allerdings stehen solche Flächen in der Regel nicht zur Verfügung. Auch die Aufwertung vorhandener

---

[10]) Planungsgemeinschaft LaReG: *Biotoptypenkartierung mit artenschutzrechtlicher Untersuchung*, **März 2025**; Braunschweig

[11]) bsp ingenieure: Baugrund- und Bodenuntersuchung "Moorkamp"; **Januar 2024**; Braunschweig

Maßnahmen sowie die Entwicklung neuer Kompensationsflächen führt zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung ebendieser, sodass nach der Umsetzung der Maßnahmen nicht von einem Verbleib erheblicher Beeinträchtigungen auszugehen ist.

- Schutzgut Wasser

Offengewässer und Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Es besteht eine mittlere Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine und es kommt wenig pflanzenverfügbares Wasser vor. Die mittlere Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei durchschnittlich > 10 dm. Im Rahmen der Bodenerkundung wurde kein Grund- oder Schichtenwasser angetroffen.

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist sehr niedrig bis mittel (0 bis 250 mm/a).

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Darstellungen eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (Z III 2.5.2 (6)). Dem liegt die Lage innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Wedelheine (WSG 03151406101) – weitere Schutzzone - zugrunde. In der erweiterten Schutzzone (Schutzzone III) eines Trinkwasserschutzgebietes gelten besondere Vorschriften, um die Qualität des Grundwassers langfristig zu sichern. Die Umsetzung eines Wohngebietes steht damit nicht grundsätzlich im Widerspruch. Nutzungen, die einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, wie bspw. Erdwärmesonden, sind damit allerdings ausgeschlossen.

Die Planung bereitet die erstmalige Bebauung bisher unversiegelter Flächen vor. Im Zuge dessen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu rechnen, da diese Bereiche dem Naturhaushalt langfristig entzogen werden und ein Stoffaustausch fast vollständig unterbunden wird.

Ein Ziel der Planung ist die plangebietsnahe Versickerung des Oberflächenwassers, damit dieses in räumlicher Nähe dem Naturhaushalt wieder zur Verfügung gestellt wird. Vorzuziehen wäre natürlich die Versickerung des Niederschlagswassers auf den entsprechenden Grundstücken. Dies ist allerdings auf Grundlage der Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht vollumfänglich möglich. Laut dem Bodengutachten befinden sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes Böden, die eine vollständige Versickerung nicht zulassen.
Aus diesem Grund wird eine ergänzende Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers im Rahmen des ersten Abschnitts auf den nicht realisierten Flächen stattfinden.
Im Rahmen der weiteren Abschnittsentwicklung wird unter Abstimmung mit dem Wasserverband eine zentrale Rückhalteanlage für das gesamte Plangebiet vorgesehen werden, wo das überschüssige Wasser von den Grundstücken und den Verkehrsflächen eingestaut wird und sukzessive versickert bzw. an die Vorflut abgegeben wird, die dem unbebauten Zustand der Flächen entspricht.

Selbst durch die geplanten Verbesserungen für das Schutzgut Wasser (Pflanzflächen, Oberflächenwasserbewirtschaftung) wird es durch die Überbauungen zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen, die allerdings nach Umsetzung der Maßnahmen bzw. Zuordnung bestehender Maßnahmen sowie unter Berücksichtigung planexterner Ausgleichsregelungen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert sein werden.

- Schutzgut Klima/ Luft

Das Freilandklima im Plangebiet wird durch die Nutzung als Produktionsfläche geprägt. Belastungen für die Luft ergeben sich im geringen Maße durch die Abgase der Siedlung. Die Funktion des Plangebietes für das Schutzgut Klima/Luft ist nur mäßig eingeschränkt.

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 Bebauungsgebiete ausüben.

Für den Luftaustausch und die Kaltluftentstehung verfügt das Plangebiet über eine Grundbedeutung.

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die staubfilternde Wirkung einer geschlossenen Vegetationsdecke geht auf versiegelten Flächen gänzlich verloren.

Durch Gehölzpflanzungen in den Gärten und auf der Pflanzfläche entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur beitragen.

Für das Schutzgut Klima/ Luft besitzt der Planbereich eine mittlere Bedeutung. Erhebliche Beeinträchtigungen sind im Ergebnis nicht zu erwarten.

- Schutzgut Landschaft

Der Planbereich befindet sich in der Papenburger Moränenlandschaft, die ein Teilraum des Ostbraunschweigischen Flachlandes ist. Im Landschaftsrahmenplan wird der vorliegende Landschaftstyp als "Bereich geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit" beschrieben.

Der Siedlungsbereich von Wedelheine erstreckt sich überwiegend entlang der Landesstraße. Das neue Wohngebiet schließt an die vorhandene Ortslage von Wedelheine an und kann problemlos erschlossen werden kann (Erschließungen sind bereits vorbereitet). Außerdem werden keine für die Natur und Landschaft besonders hochwertigen Flächen in Anspruch genommen.

Außerdem wurde von einer möglichen Entwicklung der Ortslage in Richtung Norden aufgrund des Trinkwasser- und Landschaftsschutzgebietes abgesehen. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten sowie aufgrund der Erschließungssituation und immissionsschutzrechtlicher Bedenken stellte auch die Entwicklung in Richtung Nordosten am Mühlenweg keine Vorzugsvariante dar. Nach Osten bis Süden ist die Ortslage vom Verlauf des Mittellandkanals begrenzt. Eine Siedlungsentwicklung auf die andere Seite des Schifffahrtsweges steht nicht zur Debatte.

Durch die Festsetzung einer geschlossenen Pflanzhecke am westlichen Rand des Baugebietes kann eine Einbindung des neuen Siedlungsteils in das Landschaftsbild sichergestellt werden.

Für das Schutzgut Landschaft besitzt der Planbereich eine geringe Bedeutung. Erhebliche Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen planbedingt nicht zu erwarten.

b) Kultur – und Sachgüter

Baudenkmale sind der Gemeinde für den Planbereich und in seiner unmittelbaren Umgebung nicht bekannt. Es befinden sich im östlichen Teil der Ortslage von Wedelheine denkmalgeschützte Objekte. Hier ist allerdings aufgrund der Entfernung und der Verstellung durch die bestehenden Baugebiete nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

Die Ertragsfähigkeit der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen ist als gering einzustufen. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

c) Schutzgut Mensch

Besondere Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung im Hinblick auf die Lage des Baugebiets könnten durch Immissionen von der Landesstraße entstehen. Allerdings werden die städtebaulichen Orientierungswerte für bspw. Allgemeine Wohngebiete innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der Entfernung eingehalten.

Es ist davon auszugehen, dass sich die landwirtschaftlichen Immissionen lediglich auf eine reguläre Bewirtschaftung der Ackerflächen beschränken und im ortsüblichen Rahmen hingenommen werden können.

Das Gebiet ist als Bereich mit geringer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung zu bewerten, deshalb ist diesbezüglich keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch erkennbar.

Bodenschutz

Im Plangebiet stehen Pseudogley-Braunerden mit einer geringen nutzbaren Feldkapazität an. Gefährdungspotentiale für den Boden liegen nicht vor.

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

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

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen nach Auswertung der vorliegenden Informationen sowie auf Basis des Bodengutachtens nicht vor und sind aufgrund der Nutzung auch nicht zu erwarten.

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

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

Die Inanspruchnahme der Fläche verursacht zwar Versiegelungen des Bodens, eine besondere Gefahr von Bodeneinträgen bereitet die Wohnentwicklung jedoch nicht vor. Die Beeinträchtigungen liegen in der Gegenüberstellung mit der aktuellen Nutzung im gering erheblichen Bereich.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Der Bebauungsplan bereitet die Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Wohnhäusern, Nebenanlagen und Verkehrsfläche vor. Außerdem soll ein Teil der Fläche für die potentielle Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung vorgehalten werden. Es erfolgen dauerhafte Bodenversiegelungen und die Einbindung der neuen Wohnbaufläche in das durch bauliche Anlagen und Verkehr geprägte Siedlungsgefüge des Ortsteils Wedelheine.

Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Durch die erstmalige bauliche Inanspruchnahme wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch Überbauungen ermöglicht. Diese werden durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und auf planexternen Flächen kompensiert.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Klima/ Luft werden durch die Planung Beeinträchtigungen vorbereitet. Diese werden aber aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation nicht von erheblicher Natur sein.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kann es aufgrund der Inanspruchnahme zu Tatverbotsbeständen kommen. Der Wegfall von Lebensraum für Vogel- und Fledermausarten ist daher durch entsprechende Maßnahmen zu minimieren und zu kompensieren. Daher werden als vorgezogene Maßnahmen Regelungen getroffen, welche die Eingriffe ausgleichen. Außerdem werden durch Pflanzvorgaben, Bauzeitenregelungen, Vorgaben für die Beleuchtung Eingriffe auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

Für die Kultur- und Sachgüter entstehen durch die Planung keine negativen Auswirkungen gegenüber der bestehenden Situation.

Vom Grundsatz her werden durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch, insbesondere durch die Zunahme von Verkehrsemissionen und von den durch die Landwirtschaft entstehenden Emissionen, vorbereitet.

3.2.3 Wechselbeziehungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/ Klima und Landschaft. In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Die Vegetationsstruktur bestimmt wesentlich das Artenspektrum der angepassten Fauna. Eine an naturnahe Ackerflächen gebundene Fauna hat andere Lebensraumansprüche als die Fauna der Siedlungsbiotope.

Über die Vegetationsstruktur wird auch wesentlich das Schutzgut Landschaft geprägt. Ein naturnaher Biotoptyp besitzt eine höhere Bedeutung als ein städtebaulich gestalteter Bereich. Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/ Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/ Naherholung einerseits, zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Siedlungsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

Das Bodengefüge wird durch die vorherrschende Nutzung und damit verbunden die Biotopstruktur geprägt. Dies hat wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die Bodenstruktur beeinflusst über die Filterung und Pufferung von Oberflächenwasser und Stoffeinträgen die Qualität des Grundwassers.

Die dezidierte Darstellung von schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ist dann von Bedeutung, wenn die spezifische Empfindlichkeit eines Raumes abhängig ist von den intensiven Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern. Der vorliegende Gebietscharakter lässt keine Rückschlüsse auf derartige Wechselbeziehungen zu.

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

Naturräumliche Schutzgüter

Es werden im Umfang von maximal 1,71 ha auf bisher unversiegelter Landwirtschaftsfläche Überbauungen durch Wohngebiete und Verkehrsflächen vorbereitet.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde erfolgt die Darstellung der betreffenden Fläche als Wohnbaufläche. Die Auswahl des Baugebietes und dessen Abgrenzungen wurden so gewählt, dass bestehende Anschlüsse genutzt werden können und in dem neuen Wohngebiet im Hinblick auf die Emissionen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Option, den Siedlungsbereich an diesem Ort nach Westen erweitern zu können, ist aufgrund des sparsamen Umganges mit höherwertigem Boden an anderer Stelle zu begrüßen.

- Kompensation

Es ist davon auszugehen, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, durch planexterne Maßnahmen sowie durch die CEF-Maßnahmen die Eingriffe entsprechend ausgeglichen werde können.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung"[12]) (herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag) angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

- Zitatbeginn

Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass ***jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild*** *aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

[12]) Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

- ***Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften***
  - *Lebensraumfunktion der Biotoptypen*
  - *Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen*
  - *Natürlichkeit der Biotoptypen*
- ***Schutzgut Boden***
  - *Natürlichkeit des Bodens*
- ***Schutzgut Wasser***
  - *Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen*
- ***Schutzgut Klima/ Luft***
  - *Filterleistung der Biotoptypen*
  - *klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet*
- ***Schutzgut Landschaftsbild***
  - *Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen*

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung
4 = hohe Bedeutung
3 = mittlere Bedeutung
2 = geringe Bedeutung
1 = sehr geringe Bedeutung
0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

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

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein ***besonderer Schutzbedarf*** *zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig dazustellen und textlich zu begründen."*

▪ Zitatende

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	**Fläche [ha]**	**Wertfaktor**	**Flächenwert**	**Planungsumsetzung**	**Fläche [ha²]**	**Wertfaktor**	**Flächenwert**
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**
Artenarmes Extensivgrünland (GET)	1,67	3	5,01	Allgemeine Wohngebiete – 1,50 ha			
Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHT)	0,04	3	0,12	Davon versiegelbare Flächen (GRZ 0,3/ 0,4 mit Überschreitung) (X)	0,76	0	0
				Davon Baum-Strauch-Hecke (HSE)	0,08	3	0,24
				Davon neuzeitliche Ziergärten (PHH)	0,36	1	0,36
				Davon Einzelbäume und Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken 25 St. à 120 m²	0,30	3	0,90
				Straße/ Wege - versiegelte Flächen (X)	0,21	0	0
Summe:	**1,71**		**5,13**	**Summe:**	**1,71**		**1,50**
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			**5,13**	**Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)**			**1,50**

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: -3,81

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

Der Flächenwert des Bestandes beträgt **5,13 Wertfaktoren** bezogen auf den Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt **1,5 Wertfaktoren**. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von **3,81 Wertfaktoren** vor.

Der Ausgleich kann nicht vollständig am Eingriffsort umgesetzt werden, so dass ein Defizit von **3,81 Werteinheiten** bezogen auf den Hektar verbleibt. Diese werden auf einer externen Fläche erbracht.

Die Benennung der externen Ausgleichsfläche erfolgt im weiteren Aufstellungsverfahren.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt sollen im Ergebnis als vollständig ausgeglichen zu betrachten sein bzw. kommen in Bezug auf die CEF-Maßnahmen gar nicht erst zum Tragen.

- Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

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

3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

- Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bereich weiterhin durch die Ackernutzung geprägt werden.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind vor allem auf Ebene des Flächennutzungsplans untersucht worden. Zu dem Planbereich gibt es derzeit keine sinnvollen Alternativen. Aufgrund des bestehenden Anschlusses an die vorhandene Ortslage, die -im Vergleich zu anderen Außenbereichsflächen im Bereich der Ortslage- unproblematischere Konfliktlage, der Dringlichkeit der Umsetzung sowie der Verfügbarkeit der Flächen wurde die Entscheidung für den vorliegenden Standort getroffen.

Da es die Ziele der Planung sind, Flächen für Wohnraum bereitzustellen sowie die Errichtung eines neuen Kindergartens zu ermöglichen, besteht zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes keine sinnvolle Alternative. Auf eine alternative Ausweisung von Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten wurde aus Gründen der Flexibilität bei der Umsetzung verzichtet, da Gemeinbedarfseinrichtungen auch in Baugebieten zulässig sind, wenn diese im Wesentlichen der Gebietsgröße angepasst sind.

Im Rahmen der Planung käme die Festsetzung kleinerer Grundflächenzahlen für Wohngebiete grundsätzlich in Betracht. Die Gemeinde hat sich allerdings für eine Gliederung des Baugebietes entschieden. Die nördlichen Areale sollen vor dem Hintergrund des sparsamen Umganges mit Grund und Boden auch verdichtete Bauformen zulassen, ohne dabei der Verträglichkeit einer maßstabsgerechten Nachbarschaft zuwiderzulaufen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn und Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Papenteich) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS-KARTEN-SERVER (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange wurde auf die Durchführung einer Biotopkartierung und artenschutzrechtlichen Untersuchung zurückgegriffen. Konflikte mit dem besonderen Artenschutz wurden auf dieser Grundlage beurteilt und entsprechende Maßnahmen festgelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zur Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen die Festsetzungen des vorgesehenen Bebauungsplanes dem derzeitigen Zustand von Natur und Landwirtschaft gegenübergestellt und auf Grundlage des "Städtetagsmodells" bilanziert.

Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich insofern ergeben, da die Samtgemeinde Papenteich und die Gemeinde Meine nicht über einen aktuellen Landschaftsplan verfügen. Stattdessen konnte auf den Gebietsentwicklungsplan der Samtgemeinde Papenteich zurückgegriffen werden.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde gemäß § 4c BauGB in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen und ihre Auswirkungen auf die Umwelt überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen für deren Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betrifft nach derzeitigem Kenntnisstand die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften. Ein besonderes Augenmerk wird in Zukunft auf die fach- und sachgerechte Realisierung der Ausgleichmaßnahmen zu richten sein.

Die Gemeinde wird auf die Einhaltung der von ihr getroffenen Festsetzungen achten.

Unabhängig davon wird die Gemeinde im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die durch die Begrünungsmaßnahmen beabsichtigten Funktionsverbesserungen für Natur und Landschaft eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben. Die Ergebnisse der Ortstermine werden anhand von Fotos dokumentiert und in die weiteren städtebaulichen Planungen der Gemeinde einfließen.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden ca. 1,71 ha landwirtschaftliche Fläche durch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit insgesamt ca. 25 Baugrundstücken und Verkehrsflächen überplant. Der mit der Schaffung der Baufläche einhergehende moderate Versiegelungsgrad wird erhebliche Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser haben. Die Schutzgüter Luft /Klima, Mensch und Kultur werden aufgrund ihrer eher untergeordneten Bedeutung bzw. auch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erheblich beeinträchtigt. In Bezug auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften können durch die gewählten Maßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen ebenfalls vermieden werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) wurde auf der Grundlage der verbindlichen Festsetzungen die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ermittelt. Hieraus sind Maßnahmen zur Überwachung abzuleiten, die sich zum Beispiel auf die Überwachung der sach- und fachgerechten Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und deren dauerhafte Erhaltung beziehen. Eine weitere Überwachung kann sich auf die Überprüfung der Einhaltung der planerisch vorgegebenen maximalen Versiegelungen beziehen.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt [§ 4 (3) BauGB], bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Gemeindeentwicklungsplanung einfließen lassen.

3.3.4 Quellenangaben

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der VO vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Bund / Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der VO vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269).
- Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24.07.2002 (GMBl. Heft 25 – 29, S. 511).
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des G vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung". DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 1 des G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) vom 30.05.1978 (GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch G vom 26.05.2011 (GVBl. S. 135).
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21.03.2002 (GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 08.06.2016 (GVBl. S. 97).
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19.02.2010 (GVBl. S. 64), zuletzt geändert durch Artikel 2 § 7 des G vom 12.11.2015 (GVBl. S. 307).

- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltungen.
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver).
- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008. Vom 20.12.2007, in Kraft getreten: 01.06.2008.
- Flächennutzungsplan Samtgemeinde Papenteich.
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung.
- Planungsgemeinschaft LaReG: Biotoptypenkartierung mit artenschutzrechtlicher Untersuchung, März 2025; Braunschweig
- bsp ingenieure: Baugrund- und Bodenuntersuchung "Moorkamp"; Januar 2024; Braunschweig

4.0 Flächenbilanz

Art der Nutzung		
	Fläche in ha (gerundet)	**Anteil**
Allgemeine Wohngebiete	**1,50**	**88%**
- davon versiegelbar (GRZ 0,3 – 0,4 + 50% Versiegelung für Nebenanlagen))	0,76	44%
- davon gärtnerisch genutzte Freifläche mit Bäumen und Gehölzstreifen	0,66	39%
- Anpflanzfläche	0,08	5%
Verkehrsflächen und Wege	**0,21**	**12%**
Geltungsbereich Bebauungsplan	**1,71**	**100 %**

5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Der Plangeltungsbereich betrifft ein neues Wohngebiet, dass an den südwestlichen Rand der Ortslage von Wedelheine anschließt. Ziel der Gestaltungsvorschrift ist es, dass sich das neue Baugebiet in den Grundzügen in die ortstypische Gestaltung einfügt. Damit soll verhindert werden, dass disharmonische Wirkungen zur umgebenden Bestandsbebauung erzeugt werden.

Als Grundlage für die getroffenen Regelungen wurde das bestehende Ortsbild herangezogen, das auch auf der Basis der bestehenden Bauvorschrift für weite Teile der Ortslage beruht und die Gestaltung von Dächern, Fassaden usw. regelt. Des Weiteren

existiert für das östlich angrenzende Baugebiet "Fuhlenriede" eine örtliche Bauvorschrift, die ebenfalls herangezogen wurde. Hinzu kommt, dass zwischenzeitlich veränderte Ansprüche und Gestaltungsvorstellungen bei den Vorgaben berücksichtigt wurden.

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

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

Zu § 2: In der Ortslage von Wedelheine sind überwiegend eingeschossige bis anderthalbgeschossige Hauptgebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss entstanden. Die gebietstypischen Dachformen umfassen geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer). Die Materialwahl ist auf Beton- und Tonziegel sowie die Farbgebung der Dacheindeckungen auf die ortstypischen Rot-, Braun- und Grau sowie deren Zwischentöne beschränkt. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebungen (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) sowie reflektierende Dachflächen mit Hinblick auf die siedlungsprägende Wirkung dieses Areals zu vermeiden. Daher werden die vorhandenen Gestaltungsarten für neu zu errichtende Anlagen vorgegeben.

Die Farbgestaltung und das Reflektionsverhalten der Dächer haben signifikanten Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Es werden allerdings auch Ausnahmen von den Vorgaben zu den Dacheindeckungen aus klimaschützenden Gründen bei der Umsetzung von Anlagen zur Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen zugelassen. Die Gemeinde weicht hiermit in der Abwägung teilweise vom Schutz des einheitlichen Ortsbildes zu dem Zweck ab, umweltbewusstes Bauen zu forcieren. Dennoch hält sie es im Rahmen dieser Abwägung weiterhin für angemessen, bisher nicht vorhandene Dachformen (bspw. Flachdach), weiterhin für eine gebietstypische Gestaltung auszuschließen.

Zu § 3: 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 § 4: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

6.0 Zusammenfassende Erklärung

6.1 Planungsziel

(wird nach den Planverfahren ergänzt)

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

(wird nach den Planverfahren ergänzt)

7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

(wird nach den Planverfahren ergänzt)

8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

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

8.3 Veröffentlichung/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren nach § 13a BauGB hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung innerhalb der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist in der Zeit vom …… bis zum …… stattgefunden. Zusätzlich lagen die Unterlagen für diesen Zeitraum in der Gemeindeverwaltung aus. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom …… angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Frist aufgefordert.

Sämtliche im Planverfahren vorgebrachten Inhalte wurden zum Gegenstand der Abwägung gemacht.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan sowie zur örtlichen Bauvorschrift wurden mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom …… bis …… veröffentlicht.

Sie wurden in der Sitzung am …… durch den Rat der Gemeinde Meine unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Aufstellungsverfahren beschlossen.

Meine, den .....

.....

(Bürgermeisterin)