



## Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

in Verbindung mit der

### Aufstellung der Satzung „Nördlich Gochermannsweg“

nach

§ 34 (4) Nrn. 1 + 3 BauGB

in Wietze (Landkreis Celle)

**Beauftragt durch:**

Gemeinde Wietze  
Neue Mitte 1 - 3  
29323 Wietze

**Bearbeitung:**

Büro für Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf  
LandschaftsArchitekt AK Nds  
Friedrichshagener Straße 15  
31840 Hessisch Oldendorf  
Tel. 05158 – 2224

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Vorhabens .....	3
2 Rechtshintergrund .....	3
3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung.....	4
4 Aktueller Gebietszustand .....	4
5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung .....	8
6 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB und Beurteilung .....	8
6.1 Beabsichtigtes Bauvorhaben.....	8
6.2 Folgewirkungen .....	8
6.3 Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes.....	10
6.4 Hinweise zum Artenschutz.....	10
7 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel.....	10
8 Vorgesehene Ausgleichsmaßnahme und Eingriffsbilanz.....	10
9 Übernahme von Maßnahmen in die Satzung nach § 34 (4) Nr. 1+3 BauGB.....	11
 <b>Abbildungen</b>	
Abb. 1 Lageübersicht.....	3
Abb. 2 Geltungsbereich der Satzung .....	3
Abb. 3 Fotos zum aktuellen Zustand des Plangebietes .....	7
 <b>Tabellen</b>	
Tab. 1 Eingriffsbilanz.....	11
 <b>Karten</b>	
Karte 1 Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen.....	6
 <b>Literatur / Quellenangaben</b> .....	 12

## 1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Vorhabens

Beabsichtigt ist die Neuaufstellung einer Satzung nach § 34 (4) Nr. 1+3 BauGB, um in Wietze am Gochermannsweg die bauliche Nutzung eines einzelnen Grundstücks (hier speziell: Flurstück 76/33) zu ermöglichen.

Der Satzungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 2.054 m<sup>2</sup>. Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht näher bestimmt bzw. explizit festgesetzt, Baumaßnahmen sollen sich nach dem angrenzenden Innenbereich richten, um sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

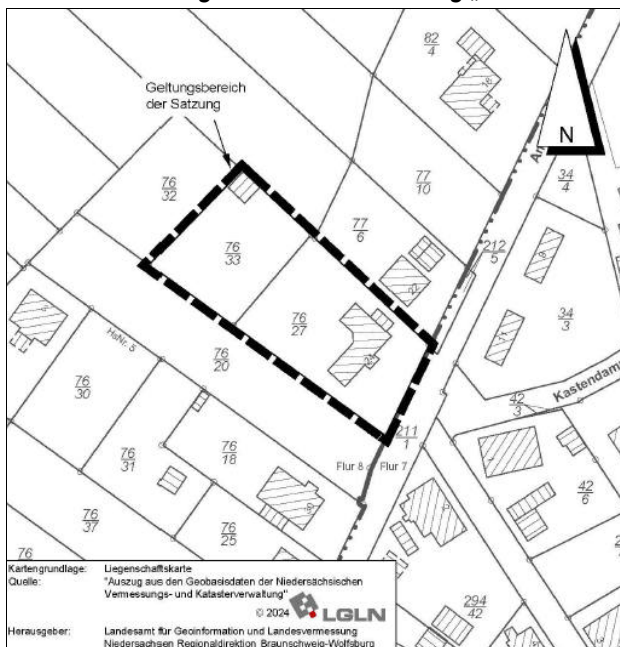
Die Lage des Vorhabens im Ortsteil Steinförde ergibt sich aus der Übersicht in Abb. 1. In Abb. 2 ist dann der Geltungsbereich der neuen Satzung dargestellt.

Abb. 1: Lageübersicht



Kartengrundlage: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/> (16.06.2024, ergänzt)

Abb. 2: Geltungsbereich der Satzung „Nördlich Gochermannsweg“



aus KELLER (2024)

## 2. Rechtshintergrund

### Baugesetzbuch (BauGB)

Als Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 (4) Nr. 1 + 3 gilt, daß Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches nur zulässig sind, wenn

1. sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung.....in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden und wenn das Ortsbild nicht

*beeinträchtigt wird und daß sie also mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,*

2. *die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und daß*
3. *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und daß bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

Außerdem gilt: „Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend die § 1a Abs. 2 und 3 (Anm.: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) und § 9 Abs. 1a (Anm.: Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich) entsprechend anzuwenden“.

Konkret bedeutet das die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie die Verpflichtung zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht mit entsprechenden Anforderungen an Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Eine Umweltprüfung mit Erarbeitung eines Umweltberichtes ist in diesem Fall jedoch nicht vorgesehen.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung**

In Anlehnung an § 1 (6) Nr. 7 BauGB sollen bei der Aufstellung der Satzung gem. § 34 (4) BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege hier wie folgt berücksichtigt werden:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d sowie
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Darüber hinaus soll dabei nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen berücksichtigt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Nach der notwendigen kurzen Darstellung des derzeitigen Landschafts- bzw. Gebietszustandes werden diese Einzelaspekte abgeprüft, um die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches geforderte angemessene Berücksichtigung umweltschützender Belange zu gewährleisten. Diese unterliegen wie andere Belange auch dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Konfliktbewältigung und damit der sachgerechten Abwägung nach BauGB. Voraussetzung dafür ist eine sachgerechte Aufbereitung des Abwägungsmaterials, wozu dieser Beitrag dient.

### **4. Aktueller Gebietszustand**

Die räumliche und inhaltliche Tiefenschärfe der Zustandsbeschreibung orientiert sich an der gegebenen Aufgabenstellung und wird hier entsprechend auf die erforderlichen Angaben beschränkt.

Grundlagen hierfür sind vorhandene Rauminformationen sowie eine am 17.05.2024 durchgeführte Besichtigung des Plangebietes und sonstige verfügbare Informationen. Daten zu einem möglichen konkreten Bauvorhaben lagen jedoch noch nicht vor.

### Mensch / Wohnen / Erholung

Innerhalb des Geltungsbereichs ist im größeren südöstlichen Bereich (Flurstück 76/27; anteilig 1.240 m<sup>2</sup>) zur Straße „Am Winterberg“ hin ein Wohngebäude vorhanden, das von Hausgartenflächen umgeben ist. Außerhalb des Geltungsbereichs liegen nördlich sowie östlich und südlich der Straßen jeweils Wohnbauflächen mit Gebäuden und Gärten. Die Erschließung dieser Teilfläche erfolgt von der Straße „Am Winterberg“ aus.

Der nordwestliche unbebaute kleinere Teil des Geltungsbereichs (Flurstück 76/33; anteilig 814 m<sup>2</sup>) der Satzung wird derzeit ebenfalls als Hausgartenfläche genutzt, in der nördlichen Ecke ist ein kleiner Schuppen (Maß der Überbauung: rund 33 m<sup>2</sup>) vorhanden und es gibt eine Zufahrt vom Gochermansweg über die baumbestandene Rasenfläche (= sog. „Hochzeitswald“ der Gemeinde) im Süden.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

In dieser Hinsicht wertbestimmende Merkmale sind für den Planbereich nicht bekannt.

### Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen / Lebensräume einschließlich biologischer Vielfalt

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind in der nachfolgenden Karte 1 dargestellt.

Abgesehen vom Gebäudebestand sowie sonstigen Nebenanlagen auf dem bebauten Flurstück 76/27 entfällt der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes auf Hausgartenflächen, die sich wiederum auf Rasenflächen sowie Beete und Ziergehölzpflanzungen aufteilen.

Hinweise auf das Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten, die an besondere abiotische Standortvoraussetzungen (Nässe, Rohboden, Trockenheit, Wärme, Nährstoffarmut) gebunden wären, ergaben sich vor Ort nicht. Das Vorkommen von streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten ist bei der gegebenen Nutzungsintensität und Biotopstruktur im Plangebiet nicht zu erwarten. Eine besondere „biologische Vielfalt“<sup>1</sup> ist hier nicht gegeben.

Im [bereits älteren] LRP (LANDKREIS CELLE 1991) sind für das Plangebiet ebenfalls keine spezifischen Umweltschutzziele oder besonderen Wertigkeiten für die Tier- oder Pflanzenwelt dargestellt bzw. benannt.

### Boden

Das östliche Flurstück 76/27 innerhalb des Geltungsbereichs ist schon Bestandteil der bebauten Ortslage, hier ist anteilig sowohl Bebauung sowie sonstige Befestigung (Zufahrt, Wege, Terrasse etc.) als auch noch Offenboden (speziell: Gartenflächen) vorhanden, dabei kann anteilig auch noch von natürlich strukturierten Bodenhorizontfolgen ausgegangen werden.

Das Flurstück 76/33 ist, abgesehen vom Schuppen, noch unbebaut, hier wird noch von weitgehend natürlich strukturierten Bodenhorizontfolgen ausgegangen.

Die vorhandenen Offenböden leisten also im Rahmen ihrer physikalischen Standortmöglichkeiten derzeit noch einen Beitrag zur Versickerung von Niederschlagswasser, als Standorte für die Vegetation, als Lebensraum für Bodenlebewesen, zum Klimaausgleich usw..

Bei den örtlich vorhandenen Böden des Raumes handelt es sich hier im Naturzustand (naturräumlich: Aller-Talsandebene) um trockene bis sehr trockene, nährstoffarme lockere Sandböden. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Dünen sand. Daraus ist als Bodentyp tiefer Podsol-Gley hervorgegangen (NLF 1974; LBEG 2024). Der überplante Bereich liegt nicht in einem sog. „Suchraum für schutzwürdige Böden“. Hinweise auf das Vorkommen von Altablagerungen oder Bodenkontaminationen im Geltungsbereich liegen nicht vor.

### Orts- und Landschaftsbild

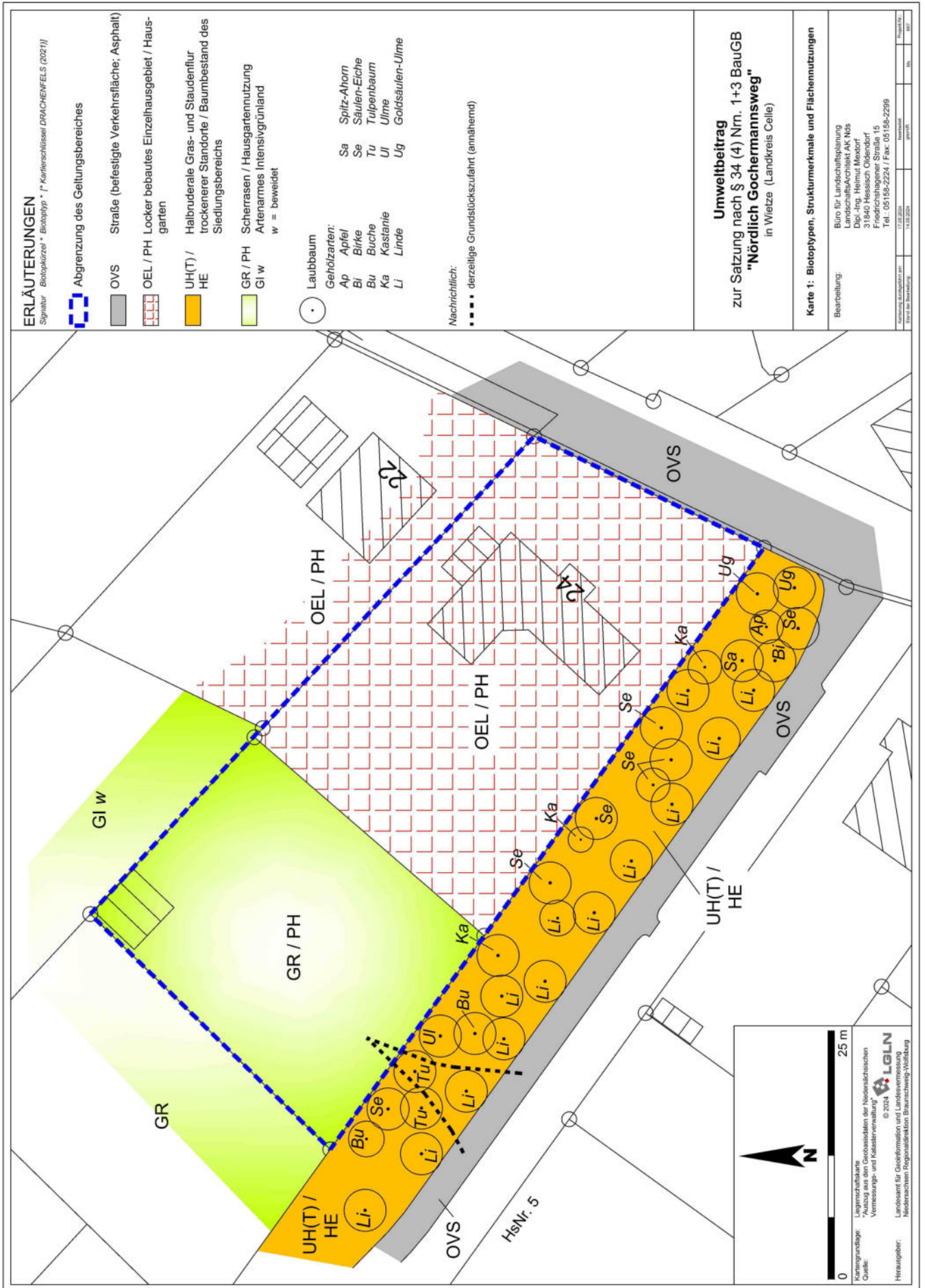
Der Satzungsbereich ist überwiegend bereits Bestandteil der Siedlungslage von Wietze bzw. des Ortsteils Wieckenberg, wobei die weitere innere Ortslage hier durchaus noch durch größere Frei- bzw. Grünflächen (Grünland, Wald) geprägt ist.

Der Baumbestand („Hochzeitswald“ der Gemeinde Wietze) am Gochermansweg sorgt dabei für eine angemessene Durchgrünung des Straßenzuges und speziell auch für eine Eingrünung des Geltungsbereichs nach Süden hin. Das Relief ist eben.

Die Abb. 3 mit den Fotos 1 bis 3 veranschaulicht das derzeitige Erscheinungsbild des Plangebietes.

<sup>1</sup> Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG handelt es sich dabei um „die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“

Karte 1: Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen



**Abb. 3: Fotos zum aktuellen Zustand des Plangebietes (Aufnahmedatum: 17.05.2024)**

Foto 1: Gochermannsweg: Blick von Nordwesten auf den Baumbestand vor dem Geltungsbereich (Mitte links)



Foto 2: Blick vom Kreuzungsbereich „Gochermannsweg / Am Winterberg“ auf Gebäude- und Gehölzbestand



Foto 3: Blick vom Gochermannsweg durch den Baumbestand auf die Zufahrt und das zu bebauende Flurstück 76/33



### Wasser

Fließ- oder Stillgewässer sind hier ebenso wenig gegeben wie wasserrechtliche Schutzgebiete. Das im Planbereich auf den Offenböden anfallende Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort. Der mittlere Grundwasserhochstand wird mit 0,7 m und der mittlere Grundwassertiefstand mit 1,4 m unter Geländeoberfläche angegeben (LBEG 2024).

### Klima / Luft

Zwar ist der Geltungsbereich anteilig bereits Bestandteil der bebauten Siedlungslage, aber aufgrund der in der Umgebung mit ihren klimaausgleichenden Funktionen wie Verdunstung, Abkühlung und auch Filtereffekten für die Luftreinhaltung noch vorhandenen Freiflächen kann hier noch von einem weitgehend ausgeglichenen Geländeklima ausgegangen werden.

## **5. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung**

Ohne das Vorhaben der Satzungsänderung würde sich an der derzeitigen Nutzung der überplanten Flächen als Wohn- und Gartenflächen und voraussichtlich nichts ändern, Änderungen des Umweltzustandes träten nicht ein. Eine zusätzliche Bebauung wäre allerdings nicht möglich.

## **6. Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB und Beurteilung der Eingriffsfolgen**

### **6.1 Beabsichtigtes Bauvorhaben**

#### Hinweis:

*Für das bereits bebaute südöstliche Flurstück 76/27 sind keine baulichen Änderungen zu erwarten, hier wird lediglich der bereits vorhandene Bestand festgeschrieben. Dieser Flächenanteil ist damit nicht eingriffsrelevant und wird in den nachfolgenden Ausführungen auch nicht weiter thematisiert.*

Soweit bekannt, ist die Errichtung eines Wohngebäudes im nordwestlichen Planbereich bzw. auf dem Flurstück 76/33 beabsichtigt, nähere Informationen hierzu liegen allerdings nicht vor. Hier soll also erstmalig eine Bebauung ermöglicht werden.

Mit Blick auf die Ausführungen in Kap. 2 wird hier für Art und Maß der zulässigen Überbauung die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan zugrundegelegt, nämlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 einschließlich einer Überschreitungsmöglichkeit um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, im Ergebnis also eine GRZ von  $0,3 + 50 \% = 0,45$ .

### **6.2 Folgewirkungen**

**Hinweis:** Zur nachfolgenden Gliederung a) – j) vgl. auch Kap. 3

#### Vorbemerkungen

##### Flurstück 76/27

Von den beiden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung liegenden Flächen ist das größere Flurstück 76/27 bereits seit langem bebaut, das Gebäude ist bewohnt und die Freiflächen werden weitgehend als Ziergartenflächen genutzt. Bauabsichten sind für dieses Grundstück derzeit nicht bekannt. Der geschätzte Anteil an Überbauung und Flächenbefestigung (Hauptgebäude, Nebengebäude, Zufahrt, Stellplatz, Wege, Terrasse) beträgt ca. bis zu 40 %, was einer GRZ von 0,4 entspricht. Die Bebaubarkeit dieses Grundstücks wäre danach bereits weitgehend ausgenutzt. Insgesamt wird daher für dieses Flurstück keine Eingriffsrelevanz gesehen, es kann hier auch kein Kompensationsbedarf abgeleitet werden.

##### Flurstück 76/33

Anders verhält es sich bei dem kleineren Flurstück 76/33. Hier soll zukünftig erstmalig eine Wohnbebauung ermöglicht werden, d.h. es wird ein naturschutzrechtlicher Eingriff vorbereitet, der dann zu kompensieren sein wird. Das zulässige Maß der Überbauung berechnet sich dabei unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,45 (siehe oben) auf  $814 \text{ m}^2 \times 0,45 = 366 \text{ m}^2$  Fläche (Hinweis: die Zufahrt zum Grundstück über das gemeindeeigene Flurstück 76/20 bzw. dessen baumbestandene Rasenfläche ist dabei nicht berücksichtigt; vgl. Kap. 9).

**Die nachstehend beschriebenen Vorhabensfolgen beziehen sich also ausschließlich auf dieses Flurstück 76/33**



a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Mit der beabsichtigten Bebauung sind Verluste von Frei- bzw. Gartenflächen verbunden. Als Folge von Überbauung und Befestigung / Versiegelung durch Gebäude, Nebeneinrichtungen und Zufahrt im Umfang von voraussichtlich rund 366 m<sup>2</sup> verliert ein Teil der bisherigen Offenböden sowohl seine Funktionen als Lebensraum als auch als potentieller Standort für naturraumtypische Vegetationsformen und Pflanzenarten. Das bedeutet Struktur- bzw. Lebensraumverluste sowie auch einen Verlust an Nahrungsangebot für die daran gebundene Tierwelt, hier vorrangig Bodenlebewesen. Betroffen sind hier voraussichtlich nur Scherrasenflächen (vgl. Karte 1). Mit Blick auf die Einschätzung in Kap. 2.2 werden deshalb so im Ergebnis keine nachteiligen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt insgesamt gesehen.

Auch in Bezug auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Klima / Luft“ sowie auch das Wirkungsgefüge zwischen ihnen werden infolge von Überbauung und Befestigung nachteilige Auswirkungen bzw. Funktionsverluste eintreten. Die überbauten bzw. befestigten Böden können zukünftig weder den bislang daran gebundenen Bodenlebewesen noch anderen Artengruppen als Lebensraum zur Verfügung stehen, außerdem ist dort Pflanzenwachstum und Wasserversickerung nicht mehr möglich.

Aus den vorgenannten Folgen entsteht ein entsprechender naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf (vgl. Kap. 6.3 und 8).

Es verbleibt allerdings auch weiterhin ein deutlicher Anteil an Offenböden und Freiflächen, der auch zukünftig Versickerungsfunktionen, Aufgaben des Klimaausgleichs, Standort für Vegetation etc. erfüllen kann. Außerdem sollte sichergestellt werden, daß das auf Gebäuden und befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird und so dem örtlichen Gefüge des Naturhaushaltes erhalten bleibt.

Nachteilige Folgen für das Orts- bzw. Landschaftsbild werden nicht gesehen, da im unmittelbaren Umfeld bereits Wohnbebauung gegeben ist, ein neues Wohngebäude sich hier voraussichtlich gut in die Eigenart der näheren Umgebung und damit in die innere Ortslage einfügen wird und da außerdem der Baumbestand des „Hochzeitwaldes“ bereits eine raumwirksame Eingrünung vorhält.

Insgesamt bedeutet das aber auch, daß bei der hier beabsichtigten Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1+3 BauGB die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme Satzungsbestandteil sein muß, da vorherige Nicht-Bauflächen nun in ein Baugebiet transformiert werden. Eine solche Kompensationsmaßnahme ist auf dem Flurstück 76/33 allerdings nicht möglich, dies wird deshalb an anderer Stelle des betroffenen Raumes vorzunehmen sein (vgl. Kap. 8).

b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Derartige Gebiete oder auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder –objekte sind hier weder direkt noch indirekt betroffen.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten, die beabsichtigte Nutzung bzw. Bebauung ist in Bezug auf ihre Funktion (Wohnen) mit der bereits im unmittelbaren Umfeld gegebenen Nutzung kompatibel.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auch in dieser Hinsicht sind voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Entsorgung wird über die entsprechenden kommunalen Strukturen gewährleistet. Emissionen werden sich im Rahmen dessen bewegen, was für eine dörfliche Einfamilienhaus-Bebauung üblich ist.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zum Vorhaben liegen derzeit keine Informationen über die energetische Nutzung vor.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Angaben hierzu liegen nicht vor.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Ein solches Gebiet liegt hier nicht vor, eine Betroffenheit ist nicht gegeben.

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

In dieser Hinsicht sind zwar Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach den Buchstaben a, c und d zu erwarten. Sie werden hier aber nicht als erheblich nachteilig eingestuft. Zu begründen ist dies mit der Art der beabsichtigten Nutzung (Wohnen), die sich in das hier gegebene Siedlungsgefüge gut einpassen wird, mit dem stark begrenzten Maß der Überbauung sowie damit, daß voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter eintreten werden, nicht zuletzt auch wegen der vorgesehenen Eingriffskompensation (insofern werden hier auch § 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB beachtet).

j) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Derartige Auswirkungen sind hier nicht erkennbar bzw. zu erwarten.

### 6.3 Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes

Aus den im Kap. 6.2 erläuterten Sachverhalten bzw. dem beschriebenen Maß an Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Befestigung resultieren Eingriffe im Sinne des § 13 ff BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz). Weiterreichende Vermeidungsmöglichkeiten werden hier zur Zeit nicht gesehen. Die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bedürfen der angemessenen Kompensation durch eine geeignete Kompensationsmaßnahme (siehe Kap. 8).

### 6.4 Hinweise zum Artenschutz

Eingriffe in Gehölzbestände (hier: Ziergebüsch) sind hier voraussichtlich nicht erforderlich. Gleichwohl sollte eine Beseitigung, sofern sie notwendig und unvermeidbar ist, möglichst nicht in dem in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG benannten Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen. Innerhalb dieses Zeitraumes ist im Einzelfall zu prüfen, ob ggf. Brutvogelvorkommen vorhanden sind. Damit soll ausgeschlossen werden, daß insbesondere Brutgeschäft und Jungenaufzucht gehölz-bewohnender Vogelarten gestört werden. Nur dann wird den Störungs- und Schädigungsverboten gemäß § 44 BNatSchG

- zum Schutz der Individuen (d.h. einzelner Tiere),
- zum Schutz von Bauen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie
- zum Schutz vor erheblichen Störungen bzw. Beeinträchtigungen der lokalen Population

entsprochen werden können, so daß aus artenschutzrechtlicher Sicht dem Vorhaben nichts entgegensteht.

### 7. Berücksichtigung der Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: *"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken"* [§ 1a (2) BauGB].

Diesem Anspruch genügt die hier mit der Satzung nach § 34 (4) Nr. 1+3 BauGB aufgestellte Planung, da lediglich eine behutsame Einzelbebauung, die sich in die örtliche Situation einfügt, zugelassen wird und weil es sich um einen bereits teilbebauten Siedlungsbereich handelt.

Flächen für Entsiegelung stehen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.

### 8. Vorgesehene Ausgleichsmaßnahme und Eingriffsbilanz

Es ist beabsichtigt, die notwendige Eingriffskompensation für das geplante Bauvorhaben auf dem Flurstück 76/33 über einen bestehenden Kompensationspool der enercity AG abzuwickeln (siehe Tab. 1). Beabsichtigt ist dort die Umwandlung einer „Kurzumtriebsplantage“ (Ausgangsbiototyp EBE) in einen „Eichenmischwald armer, trockener Sandböden“ (Zielbiotop WQT).

**Eingriffsbilanz**

Mit der oben beschriebenen Maßnahme wird folgende Zielsetzung erreicht:

- die Kompensation des beabsichtigten neuen Bauvorhabens auf dem Flurstück 76/33, welches ursächlich für die hier durchgeführte Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Nördlich Gochermannsweg“ ist; im nachgelagerten Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahren kann also auf die auf dieser Satzungsebene bereits abgearbeitete naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verwiesen werden;

Insofern kann insgesamt eine quantitativ und qualitativ ausgeglichene Eingriffsbilanz abgeleitet werden, wie die Zusammenstellung der nachstehenden Tab. 1 zeigt.

Tab. 1: Eingriffsbilanz

Tab.: Rechnerische Bilanz (Hinweis: entspricht im Grundsatz der Tab. C des Städtetagmodells)							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- und Ausgleichsflächen							
Ist-Zustand				Planung / Ausgleich			
1	2	3	4	5	6	7	8
Ist-Zustand der vom Vorhaben betroffenen Biotoptypen (vgl. Karte 1)	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert (= Spalte 2 x Spalte 3)	Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) d.h.: Fläche wird zukünftig .....	Fläche (in m <sup>2</sup> ) (wie Spalte 2)	Wertfaktor	Flächenwert der Planungs- / Ausgleichsfläche (= Spalte 6 x Spalte 7)
GR / PH Scherrasen / Hausgarten)	366	1	366	45 % (= GRZ 0,45) Bebauung und sonstige Befestigungen / Nebenanlagen auf dem Flurstück 76/33	366	0	0
	448	1	448	55 % restliche Freiflächen / Offenböden des Flurstücks	448	1	448
<b>Summen</b>	<b>814</b>		<b>814</b>		<b>814</b>		<b>448</b>
GR / Scherrasen	40	1	40	zusätzlicher Versiegelungsanteil für Herstellung der Zufahrt außerhalb des Satzungsbereichs	40	0	0
<b>überbaute / befestigte Flächen gesamt</b>					<b>406</b>		
<i>planexterne Kompensationsmaßnahme:</i>							
Ausgangszustand "Kurzumtriebsplantage" (EBE)	136	1	136	<b>Maßnahme E 1:</b> anteilige Anrechnung über den Erstaufforstungspool der enercity AG Hannover in Wieckenberg, Lange Allern, Flur 8, Flurstück 60/0; Zielbiotoptyp WQT "Eichenmischwald armer, trockener Sandböden"	136	4	544
<b>Summen</b>			<b>990</b>				<b>992</b>
<b>Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)</b>			<b>990</b>	<b>Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich)</b>			<b>992</b>
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung)				992			
- Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche Ist-Zustand				-990			
= (Flächenwert für Ausgleich hinreichend erbracht)				2			
Grundlage: "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013)							

## 9 Übernahme von Maßnahmen in die Satzung nach § 34 (4) Nr. 1+3 BauGB

Es wird empfohlen, die Inhalte dieses Fachbeitrages in die Satzungs begründung aufzunehmen. Weitere konkrete Maßnahmen zur Festsetzung innerhalb des Geltungsbereiches werden nicht vorgeschlagen.

Ergänzend wird aber empfohlen, die o.g. Ausgleichsmaßnahme in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wietze, dem Grundeigentümer des Flurstücks 60/0 sowie dem Flächenpoolbetreiber (sofern nicht identisch mit dem Grundeigentümer) festzuschreiben.

Dabei sollte ergänzend berücksichtigt werden, daß auf dem gemeindlichen Flurstück 76/20 (Rasenfläche mit „Hochzeitswald“ am Gochermannsweg) noch eine rund 4 m breite befestigte Zufahrt im Flächenumfang von ca. 40 m<sup>2</sup> hergestellt werden muß. Dieser Flächenanteil liegt zwar nicht im Geltungsbereich der Satzung, ist aber eingriffsrelevant und deshalb auch vorsorglich in Tab. 1 schon mit eingestellt worden, so daß sich der Kompensationsflächenbedarf bei einem Aufwertungspotential von Wertstufe 1 auf Wertstufe 4 auf insgesamt anteilig 136 m<sup>2</sup> Kompensationspoolfläche beläuft.

## Literatur / Quellenangaben

- BauGB >>> Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- BNatSchG >>> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Gesetze vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022
- BBodSchG >>> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I, 502), zuletzt geänd. durch Art. 3 des Gesetzes v. 9. Dez. 2004 (BGBl. I S. 3214)
- ENERCITY AG: Unterlagen zum Kompensationspool Wieckenberg, Lange Allern, Flur 8, Flurstück 60/0 (Stand: 09.08.2023)
- KELLER Büro für städtebauliche Planung: Satzung „Nördlich Gochermansweg“ gem. § 34 (4) Nr. 1+3 BauGB.- Stand 11.06.2024
- LANDKREIS CELLE: Landschaftsrahmenplan Landkreis Celle .- Stand 1991
- LBEG >>> NIEDERS. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>; Abfrage vom 17.06.2024
- NLfb >>> NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen. Teil A: Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000, Blatt Hannover.- Hannover 1974
- NLWKN >>> NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ: [http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX\\_Umweltkarten/](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/); Abfrage Flora, Fauna, Schutzgebiete Stand 17.06.2024