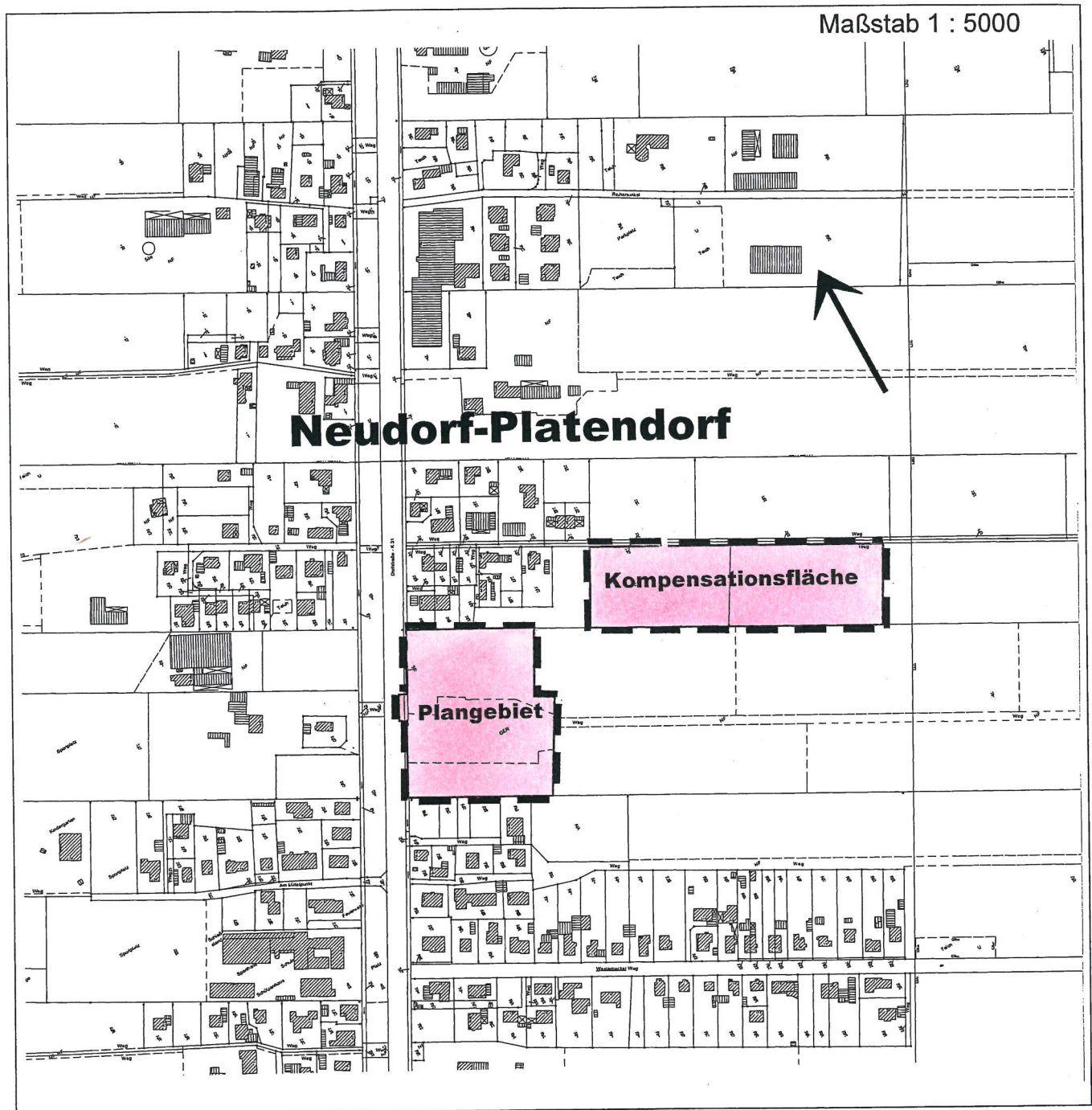


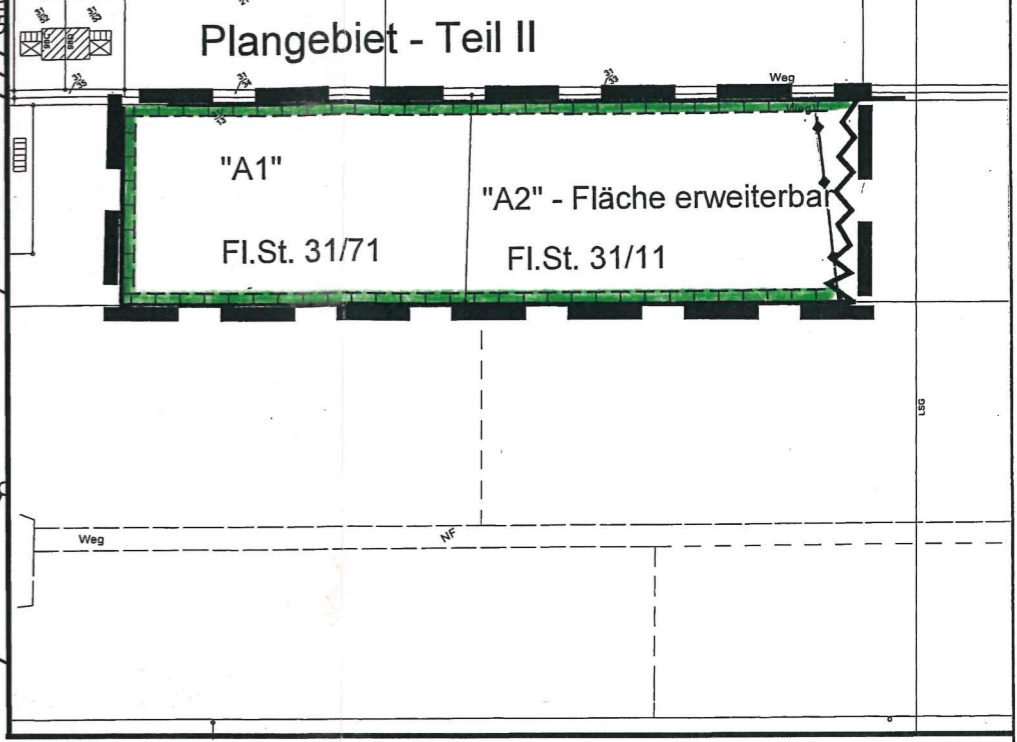
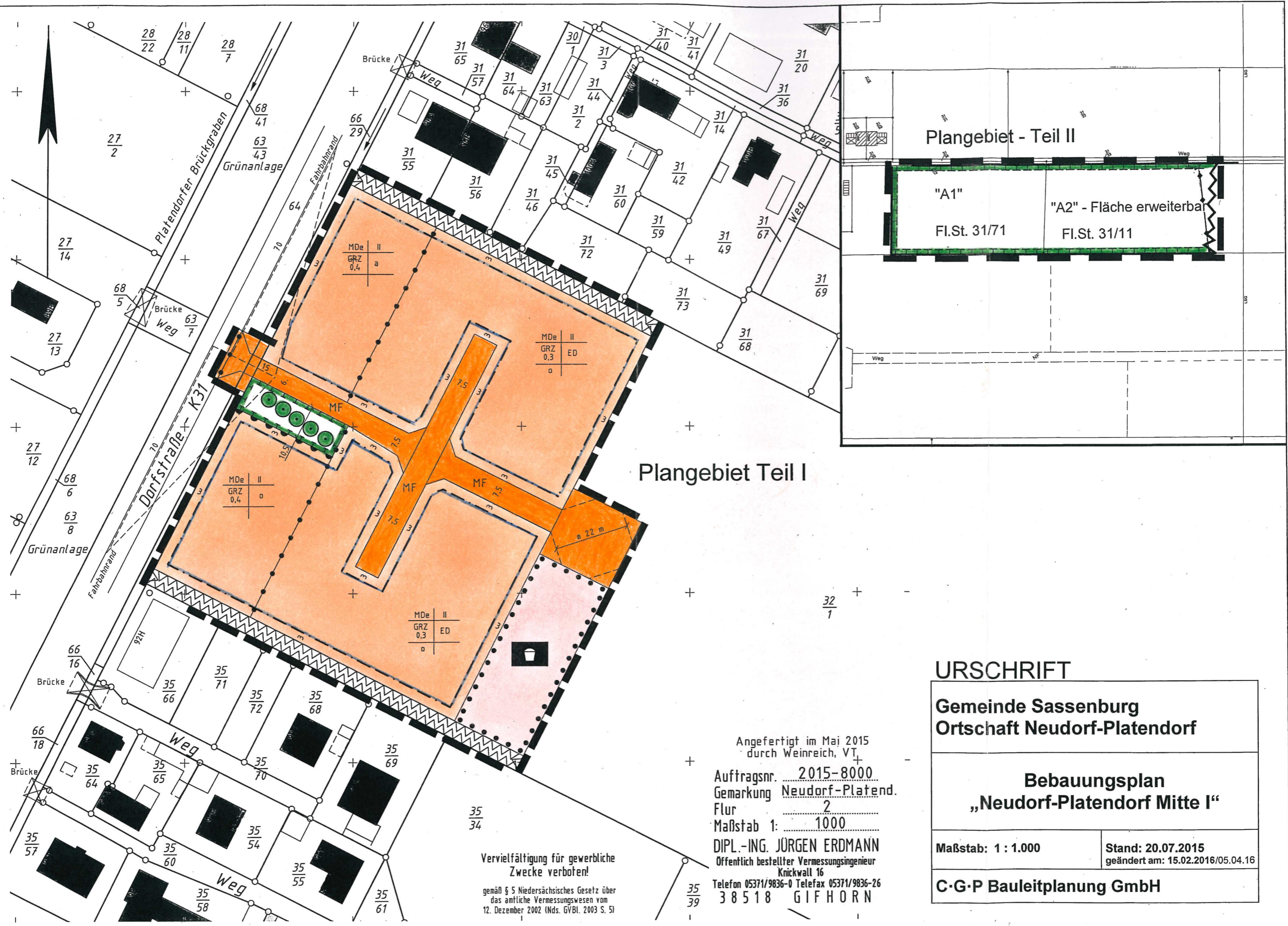
# URSCHRIFT

## Bebauungsplan „Neudorf-Platendorf Mitte I“, Gemeinde Sas- senburg in der Ortschaft Neudorf-Platendorf



### Inhaltsverzeichnis:

- Planunterlage im Maßstab 1 : 1000
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen
- Verfahrensvermerke
- Begründung



Plangebiet Teil I

**URSCHRIFT**

**Gemeinde Sassenburg  
Ortschaft Neudorf-Platendorf**

**Bebauungsplan  
„Neudorf-Platendorf Mitte I“**

Maßstab: 1 : 1.000      Stand: 20.07.2015  
geändert am: 15.02.2016/05.04.16

**C-G-P Bauleitplanung GmbH**

Angefertigt im Mai 2015  
durch Weinreich, VT  
Auftragsnr. 2015-8000  
Gemarkung Neudorf-Platend.  
Flur 2  
Maßstab 1: 1000  
DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Knickwall 16  
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26  
38518 GIFHORN

Vervielfältigung für gewerbliche  
Zwecke verboten!  
gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über  
das amtliche Vermessungswesen vom  
12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)

# Planzeichenerklärung

(BauNVO 1990, PlanZV in der jeweils geltenden Fassung)

## Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))



Dorfgebiete, eingeschränkt (§ 4 BauNVO)  
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



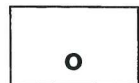
Grundflächenzahl



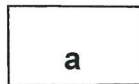
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

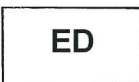
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



abweichende Bauweise  
siehe textliche Festsetzung Nr. 7



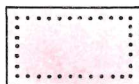
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

## Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flä- chen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf

### Zweckbestimmung:



Spielanlagen  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche, Mischfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



20 kV Leitung, oberirdisch  
siehe textliche Festsetzung Nr. 10

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
siehe textliche Festsetzung Nr. 4, 8 und 9

### Erhaltung:

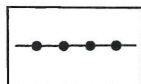


Bäume  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
siehe textliche Festsetzung Nr. 4

## Sonstige Planzeichen



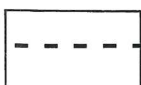
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung  
(§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

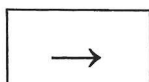


Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 6 BauGB)  
siehe textliche Festsetzung Nr. 6



Sichtdreieck  
Von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m

## Nachrichtlich



Platendorfer Brückgraben

## Textliche Festsetzungen

1. Das Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert.  
Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe<sup>2</sup>) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO zulässigen
  - Gartenbaubetriebe (Nr. 8),
  - Tankstellen (Nr. 9)ausgeschlossen.  
Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Auf der Fläche mit der Zweckbestimmung „Spielanlagen“ ist ein Abenteuerspielplatz zulässig.
3. a) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen muss oberhalb des jeweiligen Bezugspunktes (BP) liegen, darf jedoch eine Höhe von maximal 0,5 m über dem BP nicht überschreiten. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen (OKFF).  
b) Die zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen wird
  - für I-geschossige Gebäude mit 7,5 m und
  - für II-geschossige Gebäude mit 10,0 müber dem jeweiligen BP festgesetzt. Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren BP zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage.  
Bezugspunkt ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße), gemessen an ihrem höchsten Punkt entlang der Straßenbegrenzung zum Grundstück.
4. Vorhandene und anzupflanzende Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen. Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unter den Baumkronen sind unzulässig.
5. Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und zu versickern bzw. zu verdunsten. Öffentliche Verkehrsflächen sind über straßenbegleitende Mulden zu entwässern.
6. Für die Gewässerunterhaltung ist ein 5 m breiter Streifen von baulichen Anlagen freizuhalten.
7. Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
8. Im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:
  - a) Vor Fällung von älteren Bäumen sind die in diesen z.Zt. vorhandenen Höhlen auf eine Besiedlung (Fledermausquartier, Fortpflanzung- / Ruhestätte von Vögeln, Hornissen etc) hin zu kontrollieren. Sollte sich herausstellen, dass eine Nutzung durch gesetzlich geschützte Arten vorliegt, müssen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde spezifische Maßnahmen für die Tiere getroffen werden.
  - b) Um den Spielplatz ist ein 5 m breiter Gebüschsaum aus heimischen Sträuchern anzulegen.
  - c) Auf der Fläche mit der Bezeichnung „A1“ sind 8.610 m<sup>2</sup> Gras- und Staudenflur und 2.500 m<sup>2</sup> Feuchtgebüsch aus Strauchweiden anzulegen bzw. zu entwickeln.
  - d) Auf der Fläche mit der Bezeichnung „A2“ sind 58 standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume 1. Ordnung wie:
    - Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
    - Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
    - Silber-Weide (*Salix alba*)
    - Winter-Linde (*Tilia cordata*).
9. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB festgesetzt sind.  
Die Maßnahmen werden den Baugrundstücken im Plangebiet I entsprechend zugeordnet.

10. Entlang der vorhandenen 20 kV-Hochspannungsleitung ist ein Sicherheitsabstand von je 9 m beiderseits der Leitung, gemessen ab Mastmittelachse, einzuhalten.

Zur Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände dürfen keine Aufschüttungen vorgenommen werden. Anpflanzungen im Bereich der Freileitungen müssen die nach DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) und DIN EN 50423-1 (VDE 0210-19) geforderten Mindestabstände dauerhaft einhalten. Die Anlagen müssen jederzeit für Unterhaltungsmaßnahmen bzw. zur Behebung von Störungen erreichbar sein.

**Hinweis:** Für die Lage der 20-KV Freileitung wird keine Gewähr übernommen.

#### Hinweis:

Das Baugebiet ist durch Verkehrslärm der K 31 vorbelastet. Bei Neubauten ist vom Bauherrn der Nachweis zu erbringen, dass die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG vorgeschriebenen schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Maßnahmen zur Geräuschkürzung können durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden, z.B. durch den Einbau von schalldämmenden Fenstern, vorgenommen werden.

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, der Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Sassenburg, den 23.05.2016



Arms  
Bürgermeister



## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.10.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Sassenburg, den 23.05.2016



Arms  
Bürgermeister

## Planunterlage

Kartengrundlage:  
Maßstab: 1 : 1.000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 – Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05/15). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 19.05.2016



Dipl. Ing. Jürgen Erdmann  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 20.07.15

**C·G·P**  
Bauleitplanung GmbH  
Nelkenweg 9  
29392 Wesendorf  
  
Christiane Langer

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.02.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 01.03.2016 bis 01.04.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 23.05.2016

Arms  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.04.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 23.05.2016

Arms  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am <sup>31.05.2016</sup> im Amtsblatt Nr. <sup>5/2016</sup> für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am <sup>31.05.2016</sup> in Kraft getreten.

Sassenburg, den 02. Juni 2016

Arms  
Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Sassenburg, den 28. Juli 2017

Arms  
Bürgermeister



# Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Neudorf-Platendorf Mitte I“ der Gemeinde Sas-  
senburg in der Ortschaft Neudorf-Platendorf, Landkreis Gifhorn

---

## INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeines**
  - 1.1 Vorbemerkung
  - 1.2 Planungsanlass
  - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.4 Geltungsbereich
  - 1.5 Rechtsverhältnisse
  - 1.6 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes
  - 1.7 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet
  - 1.8 Ziel und Zweck der Planung
  - 1.9 Rechtsgrundlagen
- 2. Planinhalte**
  - 2.1 Erschließung
  - 2.2 Bauliche und sonstige Nutzung
  - 2.3 Ver- und Entsorgung
  - 2.4 Altlasten
  - 2.5 Kreisarchäologie
  - 2.6 Flächen für den Gemeinbedarf
  - 2.7 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung
- 3. Flächenbilanz**
- 4. Nachrichtliche Übernahmen**
- 5. Plandurchführung**
- 6. Kosten und Finanzierung**
- 7. Hinweise aus der Fachplanung**
- 8. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**
- 9. Ordnungswidrigkeiten**
- 10. Umweltbericht**
  - 10.1 Einleitung
  - 10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - 10.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
  - 10.4 Zusätzliche Angaben
- 11. Verfahrensvermerk**

### Anlage

- Entwässerungskonzept
- Biotoptypenplan
- Konfliktplan Biotoptypen
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

C·G·P Bauleitplanung, Nelkenweg 9, 29392 Wesendorf

## 1. Allgemeines

### 1.1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Sassenburg besteht aus den Ortschaften Dannenbüttel, Grußendorf, Neudorf-Platendorf, Stüde, Triangel und Westerbeck. Nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) ist die Gemeinde Sassenburg und damit auch die Ortschaft Neudorf-Platendorf, in dem dieses Bauleitplanverfahren durchgeführt wird, dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten. Diese Vorgaben aus dem LROP wurden als verbindliche Festlegungen in das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2008) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig übernommen.

Im RROP 2008 ist der Gemeinde Sassenburg als Standortfunktion Grundzentrum (II 1.1 (8) [Z]\*) zugeordnet.

Die im Westen der Ortslage von Neudorf-Platendorf verlaufende Bahnlinie ist als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr) und es sind zwei Haltepunkte (IV 1.3 (2) [Z]\*) dargestellt.

Bis auf die südliche Ortslage wird Neudorf-Platendorf weitläufig begrenzt durch Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/(8) [Z]\* und III 1.4 (9) [G]\*\*). Überlagert werden diese im Westen und Osten durch Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7) [G]\*\* und III 3 (3) [G]\*\*) und weiter im Osten durch die Darstellung Vorranggebiet Natura 2000 (III 1.3 (1) [Z]\*) sowie Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung mit Kennzeichnung Torf (III 2.3 (4) [G]\*). Direkt an die Ortslage im Osten, Westen und Süden enthält das RROP 2008 eine Darstellung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7) [G]\*\*) sowie im Westen die Darstellung Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (III 2.5.4 (9)/(10) [G]\*\*). Im Süden kreuzt die Ferngasleitung Großburgwedel-Gifhorn den Ort, welche im RROP 2008 als Vorranggebiet Rohrfernleitung G = Gas (IV 3.3 (3) [Z]\*) bezeichnet ist.

In Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.

In Vorbehaltsgebieten sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete und ihre Randbereiche in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Dem mit dem Vorbehalt Natur und Landschaft verbundenen Belangen ist bei der Abwägung mit den konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Für den Bereich des Plangebietes und dessen direkten Umgebung sind keine besonderen zeichnerischen Darstellungen enthalten (Siedlungsflächen). Die Standorte ohne besondere Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung. Diese orientieren sich am örtlichen Entwicklungsstand.

\* [Z] = Ziel der Raumordnung (nach § 3 Nr. 2 ROG)

\*\* [G] = Grundsatz der Raumordnung (nach § 3 Nr. 3 ROG)

In der Gemeinde Sassenburg leben nach gemeindeeigener Zählung mit Stand 31.12.2015 12.344 Einwohner einschließlich gemeldeter Nebenwohnsitze, wobei 2.760 Einwohner (2.650 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 110 Einwohner mit Nebenwohnsitz) auf die Ortschaft Neudorf-Platendorf entfallen.

## **1.2 Planungsanlass**

Zur Abdeckung des erforderlichen Wohnbedarfs in Neudorf-Platendorf entsteht innerhalb der bebauten Ortslage auf bisher landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzten Flächen ein Baugebiet von ca. 1,56 ha entsprechend für ca. 11 Baugrundstücke.

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert wird und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt sowie der Klimaschutz und die Klimaanpassung gefördert werden. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch – BauGB).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Gemeinde ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) nach, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB – Planungserfordernis).

## **1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg sind für den Bereich, für den der Bebauungsplan ein „Dorfgebiet“ gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorsieht, „Gemischte Bauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Für geringfügige Teilflächen im Südosten des Plangebietes enthält der Flächennutzungsplan eine Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft.

Eine Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) steht zwar dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen, da es sich hier nicht um eine Positivausweisung der Flächennutzung handelt. Außerdem ist die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf. Zudem spielt die Fläche im Verhältnis zur Gesamtgröße des Gemeindegebietes eine untergeordnete Rolle und kann daher noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird eingehalten.

## **1.4 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich erfasst Flächen in der bebauten Ortslage Neudorf-Platendorf. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

## **1.5 Rechtsverhältnisse**

Für das Plangebiet besteht bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Vielmehr handelt es sich um Flächen, die dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen sind.

## 1.6 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Besondere Gefährdungen oder Gegebenheiten, die zu erhöhten Aufwendungen beim Bau der Erschließungsanlagen und Gebäude führen könnten, sind nicht bekannt. Zwar stehen im Norden Torfe an, die nur eingeschränkt tragfähig sind. Damit die Tragfähigkeit gewährleistet wird, erfolgt ein Bodenaustausch mit tragfähigen Sanden.

## 1.7 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

### Verkehrslärm

Das Baugebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und wird durch die Dorfstraße – K 31 erschlossen. Hierbei handelt es sich um einen Verkehrsweg, der einigen Durchgangsverkehr aufnehmen muss. Von daher ist die städtebauliche Situation entlang dieser Straße durch Verkehrslärm vorbelastet.

Im Bebauungsplan wird auf die vorhandene Vorbelastung hingewiesen. Dieses dient der Unterrichtung der Betroffenen über die Immissionsschutzverhältnisse. Bei Neubauten ist vom Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG vorgeschriebenen schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Maßnahmen zur Geräuschkürzung können durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden, z.B. durch den Einbau von schalldämmenden Fenstern, vorgenommen werden.

### Landwirtschaft

Der Ort ist teilweise geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen (hierzu gehören auch Beregnungsbrunnen), Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind hinzunehmen. Das Grundstück ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.

Eine negative Beeinflussung auf das Gebiet durch störende Umwelteinflüsse ist nicht zu erwarten.

## 1.8 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll erreicht werden, dass der Druck der Bauland suchenden Bevölkerung gemildert, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gedeckt und die Eigenumbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht wird.

Ein Ersatz für den Eingriff in vorhandene Biotopbestände wird auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Plangebietes angestrebt, da eine Kompensation innerhalb des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht wenig sinnvoll ist.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke und
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

zu regeln.

## 1.9 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV) – in den jeweils geltenden Fassungen zugrunde.

## 2. Planinhalte

### 2.1 Erschließung

#### 2.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Um die Anbindung des Baugebietes über die Dorfstraße – K 31 zu gewährleisten, wird der „Platendorfer Brückgraben“, der parallel im Westen zum Baugebiet verläuft, überbrückt.

Über den Bau und die Unterhaltung der Brücke ist zwischen der Gemeinde Sassenburg und dem Landkreis Gifhorn eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.

#### 2.1.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung erfolgt über Anliegerstraßen, die als Mischverkehrsflächen gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RAST 06) ausgebildet werden. Im Osten des Plangebietes münden die Anliegerstraße in einer Wendeanlage. Die Straßen haben Wohnwegcharakter und werden niveaugleich ausgebaut, so dass sie durchgängig für Kraftfahrzeuge befahrbar sind. Die durchgängige und sichere Benutzung für Fußgänger und Radfahrer ist ebenfalls gewährleistet.

Durch die Wahl der Trassenbreiten und der Verkehrsführung der öffentlichen Erschließungseinrichtungen ist sichergestellt, dass die Möglichkeit der Verbesserung des Wohnumfeldes im öffentlichen Verkehrsraum stattfinden kann. Die vorgesehenen Maßnahmen ermöglichen die Entstehung eines Baugebietes, das ein ruhiges Wohnen in ansprechender Umgebung gewährleistet und das eine positive Auswirkung für das gesamte Wohnumfeld ausübt. Alle neu geplanten Baugrundstücke können über die bestehenden bzw. neu geplanten Erschließungseinrichtungen in das gemeindliche Straßennetz eingebunden werden.

Für rückwärtig zu erschließende Grundstücke erfolgt die verkehrliche Anbindung über private Zufahrten, die durch Baulasten bzw. dingliche Dienstbarkeiten gesichert werden.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden keine ausgewiesenen Stellplatzflächen vorgesehen. Da dieses Baugebiet eine relativ ruhige Lage mit reinen Anliegerstraßen erhält, kann der öffentliche, ruhende Verkehr (z.B. Taxifahrer, Ärzte und dergl.) auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgewickelt werden. Dies ist ohnehin nur für kurzfristiges Parken erforderlich. Die Bauherren haben die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) notwendigen Stellplätze auf ihren Grundstücken nachzuweisen.

Die Trassenbreiten bzw. die Radien aller Erschließungseinrichtungen sind so ausgelegt, dass das Baugebiet ordnungsgemäß an das gemeindliche Verkehrsnetz angeschlossen werden kann. Das Befahren für Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge ist jederzeit möglich.

Für die neu ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt die Widmung mit der Verkehrsübergabe gem. § 6 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Gleichzeitig werden die Straßengruppen und eventuelle Beschränkungen festgelegt. Der Zeitpunkt der Verkehrsübergabe (einschl. Straßengruppe und Beschränkung) wird öffentlich bekannt gemacht und wird einen Hinweis auf die zu Grunde liegende Anordnung enthalten.

Außerdem ist an der Einmündung zur Kreisstraße (Dorfstraße - K 31) ein Sichtdreieck eingetragen. Die sich daraus ergebende Fläche ist von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten.

Um ein Überfahren der Fläche zu vermeiden, die für die Erhaltung der vorhandenen Bäume im Bebauungsplan festgesetzt ist, wird parallel entlang der angrenzenden Baufläche ein Verbot zur Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Trassenbreiten bzw. die Radien aller Erschließungseinrichtungen sind so ausgelegt, dass das Baugebiet ordnungsgemäß an das gemeindliche Verkehrsnetz angeschlossen werden kann. Das Befahren für Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge ist jederzeit möglich.

## **2.2 Bauliche und sonstige Nutzung**

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung im Bestand werden die Bauflächen als Dorfgebiete (MD - § 5 BauNVO) ausgewiesen. Dieser Gebietstyp ermöglicht ein Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe. Er spiegelt die Vielfalt des dörflichen Lebens wider und nimmt auf die Belange der in der näheren Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und ihre Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht. Die Gemeinde nutzt die Gliederungsmöglichkeit der BauNVO und schließt einzelne allgemein zulässige Nutzungen aus. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind mittlerweile „überholt“ und besitzen einen ganz anderen Stellenwert hinsichtlich Art und Umfang und damit auch dem Störpotenzial als bei der ursprünglichen Gesetzgebung. Der Gebietscharakter des Dorfgebietes bleibt aber durch diese Gliederung gewahrt.

Um den Druck nach Mietwohnungen zu mildern und unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB) erfolgt die Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise. Überwiegend soll die offene Bauweise mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zugelassen werden. Mit der Zulässigkeit von Einzel- bzw. Doppelhausbebauung soll eine Energie und Baugrund sparende Gebäudeart ermöglicht werden. Parallel zur Dorfstraße – K 31 soll die Errichtung von Hausgruppen in zweigeschossiger Bauweise möglich sein. Um die hierfür erforderliche Flächeninanspruchnahme gewährleisten zu können, wird eine GRZ von 0,4 und in einem Teilbereich die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzten Werte entsprechen bzw. unterschreiten die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO und spiegeln die Gebietscharakteristik wieder.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann. Angrenzende, bereits vorhandene Bebauung wird durch das neue Baugebiet nicht beeinträchtigt.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist grundsätzlich möglich.

### **2.3.1 Trinkwasser**

Die Frischwasserversorgung wird im Rahmen einer Fortführung der in der Umgebung vorhandenen Leitungsnetze gewährleistet.

### **2.3.2 Abwasser**

Die häuslichen Abwässer werden über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal der zentralen Kläranlage der Gemeinde Sassenburg zugeführt und dort gereinigt.

### 2.3.3 Löschwasser

In den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegende Trinkwasserleitungen werden in einem ausreichend dimensionierten Durchmesser ausgeführt. Für den vorbeugenden Brandschutz ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, dass in einer ausreichenden Entfernung zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Außerdem ist eine unabhängige Löschwasserversorgung z.B. über Löschwasserbrunnen sicherzustellen. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Gemeindebrandmeister sowie der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

Zu allen Grundstücken ist eine Zufahrt für Feuerwehr- und Löschfahrzeuge in einer Breite von 3 m vorzusehen.

Sollten Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenbereich vorgesehen werden, ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 u. ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

### 2.3.4 Oberflächenwasser

Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse wurde die Ingenieurgesellschaft Heidt & Peters mbH, Celle, mit der Erarbeitung eines Konzeptes zur Oberflächenentwässerung beauftragt.

Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann festgehalten werden, dass für das Baugebiet Ausbauhöhen entsprechend der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung angenommen werden können. Hiernach ergeben sich für die Grundstücke Ausbauhöhen von ca. 54,3 mNHN und für die Erschließungsstraßen Ausbauhöhen von ca. 54,45 mNHN.

Die anstehenden Mittelsande können als versickerungsfähig eingestuft werden. Die im Norden anstehenden Torfe hingegen nicht. Da diese jedoch auch nur eingeschränkt tragfähig sind, wird hier ein Bodenaustausch gegen tragfähige Sande erforderlich, so dass beim Einbau geeigneter Böden zukünftig auch im nördlichen Bereich eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers möglich sein wird.

Gemäß den langjährigen Grundwasserstandsmessungen der Gemeinde Sassenburg und gemäß dem Baugrundgutachten ergibt sich über den Beobachtungszeitraum im Baugebiet ein maximaler Grundwasserstand von ca. 53,05 mNHN. Ausgehend von den angenommenen Ausbauhöhen ergibt sich so ein Grundwasserflurabstand von mindestens 1,25 m bezogen auf den Beobachtungszeitraum.

Auch vor dem Hintergrund des Grundwasserflurabstandes ist somit eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Die öffentlichen Verkehrsflächen können entsprechend über straßenbegleitende Mulden entwässert werden. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann ebenfalls auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Zum besseren Verständnis und der Vollständigkeit halber sind Auszüge aus dem Entwässerungskonzept, die das Plangebiet betreffen, dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Im Bereich der Gemeinde Sassenburg besteht für die Beseitigung des Niederschlagswassers kein Anschluss- und Benutzungszwang. Bei der Ermittlung der Versickerungsgrundlagen sind die die Empfehlungen des ATV-Arbeitsblattes A 138 – Voraussetzung, Bemessung und Berechnung von Versickerungsanlagen - zu beachten.

### 2.3.5 Abfallbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung ist die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, so die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

## **2.4 Altlasten**

Der Gemeinde sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Außerdem ist der Gemeinde nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

## **2.5 Kreisarchäologie**

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

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

## **2.6 Flächen für den Gemeinbedarf**

In Neudorf-Platendorf gibt es kaum noch Spielplätze. Um dem Wunsch aus der Bevölkerung nachkommen zu können, mit Ausweisung neuer Bauflächen geeignete Spielmöglichkeiten für Kinder aus dem Ort vorzusehen, wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Spielanlagen“ festgesetzt. Art und Weise sowie Umfang der Spielanlagen soll nachfolgend mit der Bevölkerung abgestimmt werden.

## **2.7 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung**

### **2.7.1 Veranlassung und Aufgabenstellung**

Auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Erschließung eines neuen Baugebietes in der mittleren Ortslage von Neudorf-Platendorf geplant. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

Gemäß § 1 a BauGB sind bei der Neuaufstellung die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Zugleich wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet und abgesichert, welches geeignet ist, Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewirken, die zu kompensieren sind.

Mit der Erstellung eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages, in welchem die zu berücksichtigenden Aspekte der Eingriffsregelung nach den §§ 14ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dargestellt werden, wurde die Biodata GbR, Braunschweig, beauftragt. Weiterhin ist auf die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG einzugehen.



Zur Grundlagenermittlung sind beauftragt worden:

- Kartierung der Biotopausstattung, Landschaftsstruktur und Nutzungssituation im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche;
- Bestandsaufnahme möglicher Wuchsstellen von gesetzlich geschützten resp. landesweit bestandsgefährdeten Farn- und Blütenpflanzen.

Zu den abiotischen Schutzgütern *Boden, Wasser* sowie *Klima / Luft* sind keine eigenen Untersuchungen durchzuführen gewesen; vielmehr ist wie die Beurteilung potentieller Eingriffe auf Daten Dritter zurückzugreifen.

## 2.7.2 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft

### • Biotopausstattung und Landschaftsstruktur

#### **Erfassungsmethodik**

Biotopausstattung und Landschaftsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der unmittelbar angrenzende Bereich sind Ende Juli 2015 durch Geländebegehung aufgenommen worden. Als Kartiergrundlage für die Bestandsaufnahmen ist ein Auszug aus dem ALK-Datensatz bzw. ein Echtfarben-Luftbild der LGLN verwendet worden. Die Ansprache der Biotoptypen basiert auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2011); kartiert worden ist bis zur Ebene der Untereinheit. Die entsprechende drei Buchstaben-Codierung ist in der nachstehenden Bestandsbeschreibung in eckigen Klammern mit aufgeführt. Die Biotoptypenkarte (siehe Anlage zur Begründung) und die nachfolgende Bestandsbeschreibung geben die erfasste Bestandssituation wieder.

#### **Bestandssituation** (vgl. dazu Biotoptypenkarte als Anlage zur Begründung)

Knapp die Hälfte des Vorhabensgebietes (= Geltungsbereich des Bebauungsplanes) wird gegenwärtig ackerbaulich genutzt, wobei die Bewirtschaftung in konventionell intensiver Weise erfolgt. Eine typische Ackerbegleitflora fehlt demzufolge bis auf vernachlässigbare Fragmente. Die Zuordnung zum Biotoptyp »Sandacker in Intensivnutzung« [ASI] erfolgt dementsprechend nach den edaphischen Gegebenheiten.

An seinem südöstlichen Rand schneidet der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen kleinen Abschnitt eines »Sonstigen feuchten Intensivgrünlandes« [GIF] an, das als Mähwiese genutzt wird. An seinen Rändern zeigen sich vielfach Ruderalisierungstendenzen.

Der übrige Teil des Plangebietes unterliegt zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme augenscheinlich keiner regulären Nutzung. Mehrheitlich ist der Bereich mit einer Pflanzengemeinschaft bewachsen, die einem verbrachten, artenarmen Grünland ähnelt und zur »Halbruderelan Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte« [UHM] gestellt werden kann. Im Frühjahr 2015 zeigt sich diese Fläche recht kurzrasig, was auf eine gelegentliche Mahd hindeutet. Partiiell ist die Vegetation durch Überfahren mit Kraftfahrzeugen gestört. An einigen Stellen (aus Maßstabsgründen in der Biotoptypenkarte nicht dargestellt) ist aufgrund von Abfallablagerungen (v. a. Boden und Grünabfall) eine artenarme Ruderalvegetation aufgenommen. Stellenweise haben sich auch kleinflächige Ruderalgebüsche entwickelt.

Eingebettet in diese Fläche sind verschiedene Gehölzbestände, bei denen es sich zumeist um Einzelbäume oder Baumgruppen [HBE] in einem mittleren Bestandsalter (schwaches bis mittleres Baumholzstadium) handelt, wobei einheimische Laubbäume vorherrschen; Zierformen von Nadelbäumen sind in geringer Zahl nur in einer Gehölzgruppe vertreten. Unter einer besonders prägnanten Baumreihe [HBA] alter Eichen im starken Baumholzstadium, die entlang eines weitgehend unbefestigten Wirtschaftsweges [OVW] steht, wächst ein Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Arten [BZN], u.a. Späte Trauben-Kirsche (*Prunus serotina*), Rhododendron-Zierformen (*Rhododendron hybr.*) und Schneebeere (*Symphoricarpos albus*).

An der nördlichen und südlichen Grenze des B-Plangebietes verlaufen jeweils Entwässerungsgräben, die aufgrund wenig intensiver Unterhaltung partiell Röhrichte und andere naturnahe Vegetationsbestände aufweisen. Nach deren Artenzusammensetzung handelt es sich bei den Gewässern um »Nährstoffreiche Gräben« [FGR]. Das die westliche Grenze des Plangebietes markierende Gewässer ist entsprechend seiner Ausmaße und einstigen Funktion als »Kleiner Kanal« [FKK] aufgenommen. Die Gehölzbestände entlang des Grabens sind im Frühjahr 2015 auf den Stock gesetzt worden.

Parallel zum Graben verläuft eine zweispurige Kreisstraße, über die das geplante Baugebiet an das öffentliche Straßennetz angeschlossen werden soll. Jenseits der Straße befinden sich neben Parzellen mit artenarmem Grünland verschiedene Bebauungsformen, wie sie auch nördlich und südlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließen. Im Bereich östlich des Plangebietes herrschen landwirtschaftliche Nutzflächen – sowohl Acker als auch Grünland – vor.

- **Artenschutzrelevante Farn- und Blütenpflanzen**

**Methodik**

Zur Erfassung möglicher Wuchsstellen von Farn- und Blütenpflanzen, welche dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen resp. landesweit (die analoge Rote Liste für Deutschland [KORNECK et al. 1996]) findet keine Berücksichtigung, da sie als nicht mehr aktuell angesehen werden muss) als im Bestand gefährdet gelten (Arten der Roten Liste für Niedersachsen und Bremen – GARVE 2004), sind alle zugänglichen Bereiche innerhalb des B-Plangebietes im Frühjahr 2015 kontrolliert worden. Zudem ist während vorangegangener Geländebegehungen in 2011 auf entsprechende Wuchsstellen geachtet worden.

**Vorkommen**

Hinweise auf Vorkommen landes- und bundesweit gefährdeter resp. gesetzlich geschützter Farn- und Blütenpflanzen haben die Geländeuntersuchungen nicht ergeben.

- **Abiotische Schutzgüter**

**Boden**

Nach NIBIS-Datenserver (Abfragedatum: 20.07.2015) steht im gesamten Bereich des Planungsgebietes als Bodentyp Podsol-Gley an. Als Bodenart handelt es sich dabei um Sand aus glazifluvialen Ablagerungen. Stellenweise wird dieser durch Torfe in unterschiedlicher Mächtigkeit unterlagert. Bei einer Bodenwertzahl von 30 und einer Ackerzahl in gleicher Größe ergibt sich ein geringes Ertragspotential. Ohne Vegetationsdecke besteht für den Boden ein mittleres Gefährdungspotential bezüglich Wind; dieses geht bei geschlossenem Bewuchs auf einen geringen Wert zurück. Die potentielle Wassererosionsgefährdung bleibt gleichfalls auf einem geringen Niveau.

Angaben über erhebliche Bodenbelastungen liegen für den betrachteten Bereich nicht vor. Bei intensiv bewirtschafteten Ackerflächen ist von gewissen Beeinträchtigungen des Bodens auszugehen. Ebenso kann die seit Jahrhunderten betriebene großräumige Entwässerung zu einer Degradierung des Bodens führen.

Das Planungsgebiet ist nicht als Verdachtsfläche für Altablagerungen eingestuft. Schutzwürdige Geotope sind nicht vorhanden.

**Wasser**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Grundwasserkörpers »Mittelweser-Aller-Leine-Niederung«. Dieser befindet sich im Hydrogeologischen Raum »Nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet«, Teilraum »Niederungen im nord- und mitteldeutschen Lockergesteinsgebiet«.

Anstehende, vorwiegend sandige Sedimente bilden einen Porengrundwasserleiter von hoher Durchlässigkeit aus. Als mittleren Grundwasserhochstand gibt NifB (1997) einen Wert von 6 dm unter Geländeoberfläche an. Vorhabensbezogene Messungen der Grundwasserstände (HEIDT & PETERS 2015) haben einen Grundwasserflurabstand zwischen 0,5 m und 1,5 m ergeben. Die jährliche Grundwasserneubildungsrate erreicht im Nordteil des betrachteten Geländeausschnittes einen Wert von 149 mm; dieser steigt nach Süden hin auf 255 mm/a an. Das Schutzpotential der Gewässerüberdeckung ist allgemein hoch; konkrete Daten zur Grundwasserbeschaffenheit liegen nicht vor.

Natürliche Oberflächengewässer sind in einem Umkreis von etwa 1,5 km um das Planungsgebiet nicht vorhanden. Hingegen bestehen – z.T. schon seit mehr als einhundert Jahren – zahlreiche Gräben unterschiedlicher Dimensionierung, die der Entwässerung des Gebietes dienen. Infolgedessen entspricht der heutige Zustand des hydraulischen Systems im betrachteten Landschaftsausschnitt nicht mehr den ursprünglichen Gegebenheiten.

### **Klima / Luft**

Der betrachtete Landschaftsraum ist bei vorherrschend westlichen Winden durch ein maritimes Klima geprägt, wobei durch die nach Osten hin vorgeschobene Lage kontinentale Einflüsse bemerkbar werden. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9 °C, die Jahressumme der Niederschläge erreicht im Mittel einen Wert von 645 mm. Bei einer mittleren Verdunstung von 563 mm im Jahr liegt die klimatische Wasserbilanz mit 82 mm leicht im positiven Bereich.

Örtliche Besonderheiten bestehen in einer erhöhten Neigung zur Nebelbildung und einer klima-ökologischen Belastungssituation (vgl. BÜRO FÜR KLIMA UND LANDSCHAFTÖKOLOGIE ZIMMERMANN 1988), u. a. da aufgrund der sehr geringen Reliefenergie die Klima ausgleichende Wirkung der ausgedehnten Wälder östlich der Ortslage wenig wirksam werden.

Quellen mit erheblichem Ausstoß an Luftschadstoffen sind in der Ortschaft und deren direktem Umfeld nicht vorhanden. Die Hauptquelle für örtliche Luftbelastungen bildet neben den Gebäudeheizungen der Kraftfahrzeugverkehr auf der Kreisstraße. Die Schadstoffbelastung weicht dabei kaum von der im gesamten Landkreis ab. Gebiete mit besonderer Funktion im Klimahaushalt oder für die Luftreinhaltung sind im Betrachtungsraum nicht ausgewiesen.

### • **Landschaftsbild**

In Randlage des Großen Moores befindet sich das Vorhabensgebiet in einem Landschaftsraum, der natürlicherweise geprägt ist durch ein nahezu ebenes Relief ohne auffallende Höhenunterschiede resp. strukturierende oder prägende Reliefformen.

Die Gleichförmigkeit des Geländes wird noch unterstrichen durch eine weiträumig offene Landschaftsstruktur westlich und östlich der bebauten Ortslage. In der Feldflur fehlen natürliche oder zumindest naturnahe Vegetationselemente wie Hecken, Feldgehölze o.ä., welche eine Landschaft gliedern und beleben, weitgehend. Erst in größerer Entfernung bringen Waldbestände eine gewisse Strukturierung in die Landschaft und betonen den ländlichen Charakter des Raumes mit einem schwachen Eindruck von Naturnähe.

Ein Charakteristikum des Landschaftsraumes stellen die zahlreichen Entwässerungsgräben dar, die die freie Landschaft durchziehen, vielfach auch bis in die bebauten Ortslage von Neudorf-Platendorf hineinreichen. In ihnen spiegelt sich die historische Landschaftsentwicklung wider, die mit der Kolonisierung des Großen Moores ihren Anfang nahm und zur Gründung der heutigen Doppelortschaft Neudorf-Platendorf geführt hat. Von der ursprünglichen Fehnsiedlung mit kleinen bäuerlichen Anwesen, entlang zweier schiffbarer Gräben angelegt, ist heute nur noch die grundsätzliche Siedlungsstruktur weitgehend erhalten, während die Mehrzahl der Gebäude in der Regel nur noch Wohnzwecken dient und mitsamt den umgebenen Ziergärten ein städtisches Ge-

prägen aufweist. Einzelne größervolumige Geschäftsgebäude verstärken stellenweise die urbane Überformung und bedingen ein uneinheitliches Bild der bebauten Ortslage.

Außerhalb der Ortschaft lässt die durch Gräben und Wirtschaftswege in recht schmale landwirtschaftliche Nutzflächen unterteilte Feldflur die einstige Form der Landnahme nur noch schwach erahnen. Auch die Bewirtschaftungsweise unterscheidet sich nicht grundlegend von der heute üblichen intensiven Acker- und Grünlandnutzung. Infolge dessen ist die Feldflur floristisch wie auch faunistisch merklich verarmt. Aufgrund dieser geringen Naturnähe lassen sich charakteristische Lautäußerungen (z.B. Balzgesänge von Vögeln und Heuschrecken) im betrachteten Landschaftsausschnitt kaum wahrnehmen. Beeinträchtigend wirkt hierbei zudem der Verkehrslärm auf der relativ stark befahrenen Kreisstraße.

Quellen hoher Lärmemissionen sind im betrachteten Landschaftsraum nicht vorhanden, ebenso existieren keine Anlagen, die durch Geruchsemissionen die Landschaft erheblich belasten.

Das B-Plangebiet selbst wirkt aufgrund diverser anthropogener Überformungen wenig naturnah. Von der einstigen Siedlerstelle sind nur Reste der Eingrünung verblieben, wobei diese teilweise aus nicht standortheimischen Pflanzenarten wie Koniferen oder auch Zuchtformen ausländischer Bäume und Sträucher besteht. Verstreut eingebrachte Ablagerungen von Boden, Bau-schutt, Grün- und anderen Abfällen unterstreichen zusammen mit der von Nährstoffzeigern bestimmten Ruderalvegetation den Eindruck einer ungeordneten Brache.

Prägnant treten hingegen verschiedene Baumbestände in Erscheinung, vorrangig eine Reihe von seltenen alten Eichen mit einem Stammdurchmesser in Brusthöhe von 80 cm und mehr.

### **2.7.3 Bewertung inkl. Artenschutzrechtliche Prüfung**

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### ***Biotope***

Bei der nachfolgenden Bewertung der Biotope innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden nur diejenigen betrachtet, die vegetationsgeprägt sind. Anlagen wie Wege, Brücken u. ä. bleiben unberücksichtigt, da ihnen als Biotop in aller Regel ein sehr geringer naturschutzfachlicher Wert zukommt. In der nachstehenden tabellarischen Übersicht sind für die zu bewertenden Biotope die jeweilige Wertstufe nach der fünfstufigen Skala gemäß BIERHALS et al (2004) sowie der Gefährdungsstatus in Niedersachsen nach v. DRACHENFELS (2012) zusammengestellt. Dabei ist die aktuelle Ausprägung der Biotope im untersuchten Landschaftsteil mit eingeflossen, sofern die Datenquelle bei den Wertstufen mehrere Möglichkeiten (Wertstufen-spanne) angibt.

Tabelle: Wertstufen und landesweiter Gefährdungsstatus der nachgewiesenen Biotoptypen

Wertstufe nach BIERHALS et al. (2004)

III = von allgemeiner Bedeutung

I = von geringer Bedeutung

II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung

# = keine allgemeine Bewertung; Einzelfallbetrachtung

RL = Gefährdungsstatus gemäß Rote Liste für Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2012)

3 = gefährdet - = landesweit nicht gefährdet

d = entwicklungsbedürftiges Degenerationsstadium

Biotoptyp	Code	Wertstufe	RL
Sandacker in Intensivnutzung	ASI	I	-
Brombeer-Gestrüpp	BRR	III	-
Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Arten	BZN	I	-
Nährstoffreicher Graben	FGR	II	3
Kleiner Kanal	FKK	II	-
Sonstiges feuchtes Intensivgrünland	GIF	II	3d
Baumreihe	HBA	#	3
Einzelbaum, Baumgruppe	HBE	#	3
Artenarme Brennesselflur	UHB	II	-
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	III	-d

Der Artenarmen Brennesselflur kann die mittlere Wertstufe III nicht zugeordnet werden, da es sich um nahezu Reinbestände von *Urtica dioica* handelt

Der kleine Kanal wird im vorliegenden Fall nicht als gefährdeter Biotoptyp angesehen, da ihm eine artenreiche Vegetation fehlt (vgl. v. DRACHENFELS 2012).

Für die Baumbestände im Planungsgebiet ist eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen. Beurteilungskriterien sind dabei die Artzugehörigkeit, Bodenständigkeit sowie das Alter der einzelnen Bäume. Die höchste Bedeutung erlangt danach die am westlichen Rand des Planungsgebietes stehende Baumreihe aus Alt-Eichen im sehr starkem Baumholzstadium. Einen demgegenüber etwas geringeren Wert erreichen die Eichen, Eschen und Linden der Alterstruktur 3 (starkes Baumholz) und 2 (schwaches bis mittleres Baumholz), wie sie im Bestand etwa in der Mitte des Plangebietes sowie an dessen nördlichen und östlichen Rand stehen. Die geringste Bedeutung kommt den Obstbäumen am südöstlichen Rand des Plangebietes sowie den beiden Nadelbäumen zu.

Die im Vorhabensbereich und dessen näherem Umfeld vorhandenen Biotope unterliegen weder dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG, noch nach § 22 NAGBNatSchG. Auch eine Korrelation zu einem Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-Richtlinie besteht nicht.

#### **Gefährdete bzw. gesetzlich geschützte Farn- und Blütenpflanzenarten**

Bei den durchgeführten Geländebegehungen und Kartierungsarbeiten konnten keine gesetzlich geschützten bzw. landesweit gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgestellt werden. Auch im Fundkataster des NLWKN für die landesweite Pflanzenartenerfassung (Sichtung März 2012) finden sich aus dem Planungsgebiet keine Nachweise landesweit gefährdeter Arten. Entsprechende Vorkommen sind nach der ermittelten Biotopausstattung und Nutzungssituation in naher Zukunft kaum zu erwarten.

Ein Teil des Plangebietes unterliegt gegenwärtig der ackerbaulichen Nutzung. Aufgrund der konventionell intensiven Bewirtschaftungsweise sind wildlebende Blütenpflanzenarten nur in

sehr geringer Artenzahl und Individuenhäufigkeit vertreten. Dabei handelt es sich ausschließlich um häufige und in Niedersachsen weit verbreitete Arten mit vergleichsweise geringen Standortansprüchen.

Auf der übrigen Fläche lässt sich in einem Abschnitt eine frühere Grünlandnutzung noch erkennen; die Vegetation wird hier von hochwüchsigen Gräsern bestimmt. An anderer Stelle sind ehemalige Gartenpflanzen verwildert. Insgesamt zeigen sich die ruderal geprägten Gras- und Staudenfluren einschließlich der Brennesselflur sehr dichtwüchsig, so dass kaum Keimmöglichkeiten neuer Arten bestehen.

Die überwiegende Mehrzahl der dem gesetzlichen Artenschutz unterliegenden Farn- und Blütenpflanzen zeigt eine relativ enge Bindung an bestimmte Biotope bzw. standörtliche Gegebenheiten. Diese sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Biotoptyp bzw. Art der Nutzung schließen zudem beständige Vorkommen solcher Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit aus.

Im Hinblick auf den Pflanzenartenschutz erlangt das B-Plangebiet eine allgemeine Bedeutung. Die Belange des speziellen Artenschutzes bezüglich der Farn- und Blütenpflanzen werden nach Datenlage vom Vorhaben nicht berührt.

### **Fauna**

Vorhandene Biotopausstattung, Landschaftsstruktur und Nutzungssituation bedingen, dass nur sehr wenige Tierarten und fast ausschließlich solche mit vergleichsweise geringen Ansprüchen an den Lebensraum das B-Plangebiet und dessen näheres Umfeld dauerhaft besiedeln können. Diese Arten sind mehrheitlich insgesamt in Niedersachsen noch häufig und weit verbreitet; vielfach unterliegen sie nicht den strengen artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Aufgrund der anthropogen stark überformten Biotopausstattung im Planungsgebiet und der allgemein geringen Strukturierung im näheren Umfeld ist von einer starken Verarmung der Fauna auszugehen.

**Biber** (*Castor fiber*) und **Fischotter** (*Lutra lutra*) werden das Planungsgebiet nebst direktem Umfeld nicht dauerhaft besiedeln, da es nicht die artspezifischen Habitatansprüche erfüllt, zudem anthropogene Störungen in erheblichem Maße zu erwarten sind.

Der **Feldhamster** (*Cricetus cricetus*) als weitere gesetzlich geschützte Säugetierart ist im betroffenen Landschaftsraum nicht zu erwarten, da die Bodenbedingungen – einschließlich die recht hohen Grundwasserstände – die Anlage von Bauten nicht zulässt. Nach POTT-DÖRFER & HECKENROTH (1994) gehört der Landschaftsraum um Neudorf-Platendorf nicht zum Hauptverbreitungsgebiet des Feldhamsters in Niedersachsen.

Für die beim Jagdflug meist strikt an vertikale Strukturen gebundenen **Fledermäuse** bietet das überplante Gebiet in nur sehr eingeschränktem Maße Möglichkeiten zur Nahrungssuche entlang der Baumbestände. Noch ungünstiger sind die Bedingungen im östlich angrenzenden Bereich, da dort keine Landschaftsbestandteile vorhanden sind, die als Leitelemente fungieren könnten. Bedeutende Zugwege über das gesamte Areal sind entsprechend den landschaftlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

Günstigere Voraussetzung bestehen im Plangebiet hingegen bezüglich der Möglichkeiten zur Quartiernahme: In einzelnen Bäumen, vorrangig in den Linden, finden sich Baumhöhlen, bei denen eine Eignung als Fledermausquartier nicht ausgeschlossen ist.

Brutvögel sind entsprechend der Gebietsstruktur und dem Störungspotential – ausgehend vor allem von den angrenzenden Wohnsiedlungen – nur in geringem Umfang zu erwarten. Festgestellt werden konnte lediglich ein Nest der Ringeltaube (*Columba palumbus*). Dauerhaft genutzte Greifvogelhorste sind auf den Bäumen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Hinweise auf Bruten typischer Arten des Offenlandes – z.B. Feldlerche (*Alauda arvensis*) auf dem Acker, Kiebitz (*Vanellus vanellus*) auf der Grünlandparzelle – haben sich

bei den Kartierungen nicht ergeben. Wegen der Nähe menschlicher Siedlungen werden Brutvögel des Offenlandes das B-Plangebiet und dessen nächste Umgebung weitgehend meiden.

Die Eignung des Planungsgebietes als Nahrungshabitat für Vögel ist aufgrund der strukturellen Verarmung und der Nähe menschlicher Siedlungen merklich herabgesetzt. Kulturfolger wie die Rauch- (*Hirundo rustica*) und die Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) sind wiederholt über der an das B-Plangebiet angrenzenden Grünlandparzelle bei Nahrungsflug gesichtet worden.

Wintergäste werden das betrachtete Areal nicht in nennenswerter Zahl aufsuchen. Zu den bedeutsamen Rastgebieten zählt der Landschaftsteil nicht.

Das Plangebiet zählt nicht zu den avifaunistisch bedeutsamen Landschaftsteilen in Niedersachsen (NLWKN in web; Abruf 20.04.2015). Existentielle Wechselbeziehungen zu den Vogelschutzgebieten im weiteren Umfeld sind nicht gegeben.

**Kriechtiere** und **Lurche** finden im Planungsgebiet offenbar keine Habitatelemente vor, die ihre Ansprüche an einen dauerhaft besiedelbaren Biotop erfüllen. Artnachweise konnten für beide Gruppen nicht geführt werden. Insbesondere scheint den vorhandenen Gräben keine Eignung für die Reproduktion von Lurchen zuzukommen. Eine mögliche Ursache ist im Wassermechanismus zu suchen. Von einer beständigen Besiedlung durch Tiere dieser beiden Artengruppen ist nach Datenlage nicht auszugehen.

Entsprechendes gilt für **Schmetterlinge**, **Stechimmen**, **Heuschrecken** und andere Insektenarten. Während der verschiedenen Geländebegehungen sind nur in Niedersachsen häufige und weit verbreitete Tagfalter gesichtet bzw. Gesänge von ebensolchen Heuschrecken gehört worden. Keine der erfassten Arten unterliegt dem gesetzlichen Artenschutz, auch sind sie nicht in den einschlägigen Roten Listen verzeichnet. Einzig aus der Gruppe der **Laufkäfer** sind einzelne geschützte Arten auf der Ackerfläche im Planungsgebiet zu erwarten. Die potentiell vorkommenden Arten sind jedoch noch relativ weit verbreitet, so dass eine Gefährdung der lokalen Population bei einer Überbauung des Bereiches nicht zu besorgen ist.

Eine dauerhafte Besiedlung des Areals durch andere artenschutzrechtlich geschützte Arten erscheint entsprechend der Biotopausstattung und Landschaftsstruktur insgesamt als nahezu ausgeschlossen. Ein Verbotstatbestand bezüglich artenschutzrechtlich bedeutsamer Tierarten ergibt sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht.

Die Bedeutung des B-Plangebietes als Lebensraum für Tierarten – insbesondere solche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen – muss somit insgesamt als »gering« eingestuft werden.

In der Gesamtsicht ergibt sich bezüglich des Schutzgutes »Arten und Lebensgemeinschaften« eine allgemeine Bedeutung für das Planungsgebiet, da weder dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegende Biotope vom Vorhaben betroffen sind, noch gesetzlich geschützte Tierarten bzw. Farn- und Blütenpflanzenarten.

- **Schutzgut Boden**

Der im Planungsgebiet anstehende Podsol-Gley gilt weder auf Landkreisebene, noch landesweit als seltener Biotoptyp oder als solcher mit besonderen Merkmalen. Eine vorrangige Schutzwürdigkeit oder -bedürftigkeit besteht somit nicht, wie auch die Lage des Gebietes außerhalb der landesweiten Suchräume für schutzwürdige Böden bestätigt (LBEG in web).

Bei einer geringen Bodenwertzahl ist auch die Bedeutung für die landwirtschaftliche Bodennutzung unterdurchschnittlich. Aufgrund der seit Jahrhunderten durchgeführten Entwässerung und der über viele Jahre erfolgten intensiven Bewirtschaftungsweise bei der Ackerfläche ist bei die-

sen von einer gewissen Degradierung des Bodens auszugehen. Nach HEIDT & PETERS (2015) ist im Bereich der früheren Hofstelle von einem örtlich begrenzten Bodenaustausch – Auffüllung mit Sanden wegen fehlender Tragfähigkeit der Torfeinlagerungen – auszugehen.

Bezüglich des Schutzgutes »Boden« ergibt sich für den Vorhabensbereich daher eine allgemeine bis geringe Bedeutung.

- **Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser ist im Bereich des Planungsgebietes nicht frei von Vorbelastungen. Das Grundwassersystem ist durch Entwässerung und Bodenversiegelung infolge Überbauung etc. verändert. Zur Grundwassergüte liegen keine konkreten Angaben vor.

Bei einer mittleren Grundwasserneubildungsrate und einem hohen Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung erlangt das Planungsgebiet trotz seiner im Bezug auf den Grundwasserkörper geringen Ausdehnung für die Grundwasserneubildung eine mittlere Bedeutung.

Das Schutzgebiet IIIA des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Westerbeck beginnt östlich des Planungsgebietes in einer Entfernung von mehr als 2 km. Dementsprechend kann nach gängiger Praxis keine erhöhte Bedeutung im Hinblick auf die Reinhaltung des Wassers abgeleitet werden.

Natürliche Oberflächengewässer bestehen im Bereich des B-Plangebietes nicht. Die vorhandenen Gräben dienen der Geländeentwässerung (Absenkung des Grundwasserspiegels) und sind dementsprechend als Beeinträchtigungen zu werten.

Hinsichtlich des Schutzgutes »Wasser« kommt dem Planungsgebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung zu.

- **Schutzgut Klima / Luft**

Die Bedingungen bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft weichen im Untersuchungsgebiet nicht wesentlich von denen anderer besiedelter Bereich in ländlicher Umgebung im Klimaraum ab. Die Schadstoffbelastung erreicht in der Regel keine kritischen Werte, da aufgrund der Offenheit des Geländes ein weitgehend ungehinderter Luftaustausch möglich ist. Die Funktion der dem Planungsgebiet nächst gelegenen Wälder als Klimaausgleichsräume wird aufgrund Ebenheit des Geländes in der als Belastungsraum einzustufenden Ortslage einschließlich des überplanten Bereiches kaum wirksam.

Zu Reinhaltung resp. Regeneration belasteter Luft trägt der Bereich des Planungsgebietes in seiner jetzigen Ausprägung nicht bei; eine Klima ausgleichende Wirkung kommt ihm nicht zu.

Durch Staubemissionen von den Ackerschlägen können aufgrund der Winderosionsgefährdung des Bodentyps bei bestimmten Konstellationen (Witterungsbedingungen; fehlender Pflanzenbewuchs oder dieser sehr niedrig und lückig) lokal begrenzt Belastungssituationen auftreten.

Die Bedeutung der Vorhabensfläche für das Schutzgut »Klima / Luft« ist insgesamt gering bis sehr gering.



- **Schutzgut Landschaft**

Das Planungsgebiet und dessen näheres Umfeld als betrachteter Landschaftsausschnitt weisen insgesamt eine merkliche anthropogene Überformung auf. Die schon natürlicherweise recht geringe landschaftliche Vielfalt ist aufgrund der Nutzungssituation weiter reduziert. Aktuell wirkt der Landschaftsteil eher monoton und lässt jegliche Natürlichkeit missen; die landschaftliche Eigenart ist in vielfacher Weise überformt und nur noch bedingt erkennbar.

Der ursprünglich ländlich geartete Siedlungsbereich hat vielfach eine deutliche städtische Überprägung erfahren, wodurch dessen Gestalt in ihren historisch gewachsenen Dimensionen und ihrer Maßstäblichkeit gestört wird.

Beeinträchtigt ist das Landschaftsleben zusätzlich durch die Verarmung der Fauna. Akustisch tritt vor allem der Kraftfahrzeugverkehr in den Vordergrund. Eine jahreszeitlich wechselnde Aspektfolge wird in nur noch sehr eingeschränktem Umfang erkennbar.

Geowissenschaftlich bedeutsame Bereiche oder Objekte sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden.

Nach dem Bewertungsrahmen in KÖHLER & PREISS (2000) kommt dem überplanten Gebiet bezüglich des Schutzgutes »Landschaft« insgesamt eine mittlere Bedeutung zu.

- **Naturschutzrechtliche und -rechtliche Festsetzungen**

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem naturschutzrechtlich geschützten Landschaftsteil, noch grenzen solche unmittelbar an; insbesondere sind keine nach europäischem Naturschutzrecht (EU FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie) geschützten Gebiete im näheren Umfeld des überplanten Bereiches ausgewiesen. Das von Neudorf-Platendorf aus nächst gelegene Schutzgebiet nach der EU FFH-Richtlinie „Großes Moor bei Gifhorn“, zugleich EU Vogelschutzgebiet und als Naturschutzgebiet ausgewiesen, befindet sich östlich der Ortschaft in einer kürzesten Entfernung von rund 900 m. Angrenzende Bereiche stehen unter Landschaftsschutz (LSG).

Gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG) sind im Planungsgebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (BÜRO BIRKIGT – QUENTIN 1993) benennt für das Planungsgebiet keine für den Naturschutz wertvollen Bereiche, macht zudem keine Vorgaben zur Flächenentwicklung aus Sicht des Naturschutzes.

## 2.7.4 Konfliktanalyse

- **Angaben zum Vorhaben**

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines eingeschränkten Dorfgebietes gem. § 4 BauNVO für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden. Art und Grenzwerte der Bebauung werden im Bebauungsplan durch zeichnerische Darstellung und textliche Festsetzungen geregelt. Bestimmt sind u.a.:

- eine Grundflächenzahl von 0,3 und 0,4;
- eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in abweichender und offener Bauweise mit einem oder zwei Vollgeschossen bei einer Firsthöhe von 7,5 m bzw. 10,0 m über Bezugspunkt

- (Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg oder Straße));
- ein Grenzabstand (Baugrenze) von allseits mindestens 3 m;
  - nicht verunreinigtes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und es dort zu versickern oder zu verdunsten.

Andere gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO zulässige Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Die Erschließung des B-Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße 31 – Dorfstraße -.

Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung von etwa 1,6 ha; ein Teil des Areals ist bis vor ca. zehn Jahren mit einer historischen Hofstelle bestanden gewesen.

Am südöstlichen Rand des B-Plangebietes ist eine Fläche zur Anlage eines Abenteuerspielplatzes vorgesehen. An der nördlichen und südlichen Grenze ist jeweils ein 5 m breiter Streifen für die Gewässer-(Graben-)unterhaltung von baulichen Anlagen freizuhalten.

- **Eingriffsbetrachtung** (vgl. anliegenden Konfliktplan Biotoptypen)

**Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften**

Bei Realisierung der durch den B-Plan zulässig werdenden Bebauung kommt es zu einer vollständigen Beseitigung aller Biotope im Planungsgebiet, ausgenommen die am westlichen Rand des Gebietes stehende Baumreihe (HBA) aus alten Eichen. Der Standort dieser Bäume ist im B-Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Die Bäume sind gemäß textlicher Festsetzung zu erhalten und im Falle eines Abganges durch neue, gleichwertige zu ersetzen.

An Stelle des gegenwärtigen Biotopbestandes treten Einzel- oder Doppelhäuser zur Wohnnutzung nebst Hausgärten sowie die als Mischverkehrsfläche ausgelegten Anliegerstraßen. Im Südwesten des B-Plangebietes weichen die vorhandenen Biotope einem Abenteuerspielplatz.

Der Geländestreifen zur Grabenunterhaltung bleibt – bis auf eine zweimalige Mahd pro Jahr – sich weitgehend selbst überlassen. Die am südlichen Graben vorhandene Vegetation aus Arten des Grünlandes und der ruderal geprägten Säume wird grundsätzlich erhalten bleiben, allerdings werden sich Verschiebungen im Artengefüge aufgrund geänderter Standortbedingungen einstellen. Der analoge Gewässerrandstreifen am nördlichen Graben kann sich nach Aufgabe der Ackernutzung auf der benachbarten Parzelle auf etwa die doppelte der gegenwärtig bestehende Breite ausdehnen.

Nachhaltige Veränderungen am Graben (Kleiner Kanal) westlich des B-Plangebietes durch den Ersatz des bestehenden Brückenbauwerks werden sich nicht ergeben, da das Gewässer ökologisch stark verarmt ist. Diesbezüglich liegt kein Eingriff im Sinne des Gesetzes vor.

Wuchsstellen von Farn- und Blütenpflanzen, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen bzw. als landesweit gefährdet gelten, sind aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Somit ergibt sich hinsichtlich dieses Aspektes kein vorhabensbedingter Konflikt.

Mit den Veränderungen im Biotopbestand einher geht ein Wechsel in der Flächennutzung. Beides zusammen führt dazu, dass das Areal in seiner Besiedlungsfähigkeit für Tiere nachhaltig modifiziert wird. Vor allem für strukturgebundene Fledermausarten verschlechtern sich die – potenziell gegebenen – Möglichkeiten zur Nutzung des betrachteten Geländeausschnitts als Jagdhabitat; bei den Vögeln wird sich eine weitere Verschiebung zugunsten anspruchloser Kulturfol-

ger einstellen. Das Nistplatzangebot für Gehölzbrüter wird sich infolge Beseitigung der meisten Bäume und Büsche reduzieren.

Die bestehende Funktion als Nahrungshabitat für diverse Vögel fällt nicht unter die Schutzbestimmungen des BNatSchG. Aus dem zu erwartenden Verlust ist eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des Gesetzes nicht abzuleiten, da genügend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld des Vorhabensbereiches bestehen.

Für Laufkäfer der Ackerfluren resultiert aus dem Vorhaben eine Verkleinerung ihres Lebensraumes. Da das Planungsgebiet allerdings nur einen relativ geringen Teil des gesamten durch die Laufkäfergruppe besiedelbaren Areals ausmacht, werden mit hoher Wahrscheinlichkeit vorhabensbedingt keine die örtliche Population gefährdenden Beeinträchtigungen eintreten.

Andere nach gesetzlichen Artenschutz unterliegende Tierarten, insbesondere aus der Gruppe der Insekten, sind nach Datenlage vom Vorhaben nicht betroffen.

In der Gesamtsicht ergibt sich, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die rechtlichen Voraussetzungen für wesentliche Änderungen von Gestalt und Nutzung der im Planungsgebiet vorhandenen Grundflächen geschaffen werden, woraus im Sinne des BNatSchG erhebliche Eingriffe in das Schutzgut »Arten und Lebensgemeinschaften« resultieren, die der Kompensation bedürfen.

Bei Beachtung der unter dem nachfolgenden Punkt „Maßnahmen zur Eingriffsverminderung bzw. -vermeidung“ genannten Sicherungsmaßnahmen für Fledermäuse löst die geplante Bebauung ansonsten keinen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG aus, da nach Datenlage von zu beachtenden, bedeutenden Vorkommen gesetzlich geschützter Arten im B-Plangebiet nicht auszugehen ist, keine dauerhaften Lebensstätten anderer gesetzlich geschützter Tierarten und keine Wuchsstellen von dem Artenschutz unterliegenden Farn- und Blütenpflanzen vom Vorhaben betroffen sein werden.

### **Schutzgut Boden**

Mit Verwirklichung der durch den B-Plan rechtlich zulässig werdenden Bauvorhaben kommt es durch Bodenaustausch, Abtrag bzw. Überbauung mit Gebäuden und Straßen zu einer Neuversiegelung und damit Beeinträchtigung von bislang offener Bodenfläche. Der Boden wird an dieser Stelle irreversibel derart verändert, dass er nicht mehr einem natürlichen Bodentyp entspricht. Zu berücksichtigen ist dabei, dass der Boden partiell durch eine frühere Bebauung vorbelastet ist.

Im Bereich zukünftiger Gärten wird der Boden erfahrungsgemäß durch Kulturmaßnahmen irreversibel derart verändert, dass er zu einem so genannten Hortosol wird, der in seinen Eigenschaften merklich vom ursprünglichen Bodentyp abweicht.

Die vorhabensbedingten Veränderungen bezüglich des Schutzgutes »Boden« sind trotz dessen nur allgemeiner bis geringer naturschutzfachlicher Bedeutung als erheblicher Eingriff im Sinne des Gesetzes zu werten, der zu kompensieren ist.

### **Schutzgut Wasser**

Einhergehend mit der Oberflächenversiegelung wird es zu einer Verminderung der Versickerung von Niederschlagswasser und damit Verminderung der Grundwasser-Neubildung kommen. In Relation zur Gesamtausdehnung des betroffenen Grundwasserleiters ist die örtliche Verringerung der Grundwasser-Neubildung indes als vernachlässigbar gering anzusehen, zumal die mit dem B-Plan getroffene Festsetzung eine Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser statt einer Ableitung vorsieht. Bei Beachtung der einschlägigen Regelwerke ist von einem merklich erhöhten Gefährdungspotential bezüglich einer Grundwasserverschmutzung aufgrund des Vorhabens nicht auszugehen.

Für den Naturhaushalt bedeutsame Oberflächengewässer sind im Vorhabensgebiet und dessen direktem Umfeld nicht vorhanden. Für im weiteren Umkreis existierende Gewässer birgt das Vorhaben kein nennenswert erhöhtes Risiko der Belastung durch Schadstoffeinträge oder Änderungen an den hydrologischen Gegebenheiten.

Ein Eingriff in das Schutzgut »Wasser« im Sinne des Gesetzes ist somit nicht gegeben.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Die vorhabensbedingten Veränderungen bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft werden sich nur auf einen örtlich eng umgrenzten Bereich auswirken. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Vergrößerung des klimatischen Belastungsraumes (bebaute Ortslage).

Unter Zugrundlegung der gültigen Wärmedämmungsstandards und moderner Heizungsanlagen sind keine über den rechtlich zulässigen Rahmen hinausgehenden Umweltbelastungen durch das Vorhaben zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Gebäudenutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich. Der erhöhte Ausstoß an Luftschadstoffen (Gebäudeheizung, Kfz-Verkehr) wird örtlich nicht spürbar sein, da durch die gegebene Topographie ein guter Luftaustausch ermöglicht wird.

Ein Eingriff in das Schutzgut »Klima / Luft« im Sinne des Gesetzes liegt somit nicht vor.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Vorhabensbedingt verändert sich das Landschaftsbild in erster Linie dadurch, dass auf einem derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzten, zum Teil brachliegenden und mit verschiedenen Gehölzbeständen sowie ruderal geprägten Gras- und Staudenfluren bewachsenen Areal Wohnbebauung mit Gärten u. ä. geschaffen werden soll. Eine entsprechende Überprägung des betrachteten Landschaftsausschnittes ist durch die bestehende Bebauung in der Ortslage von Neudorf-Platendorf bereits gegeben. Aufgrund der festgesetzten Höhenbeschränkung für die Gebäude (Anzahl der Vollgeschosse) im geplanten Neubaugebiet wird ein Angleich an die vorhandene Bausubstanz erreicht.

Somit wird sich die geplante Ergänzung der Wohnbebauung nur in eingeschränktem Maße auf das Ortsbild auswirken, da der grundsätzliche Charakter bestehen bleibt. Durch die gewählte Anordnung von Bauplätzen geht allerdings die ursprüngliche Strukturierung der Ortschaft an einer weiteren Stelle verloren, so dass die Landschaftsgestalt in ihren historisch gewachsenen Dimensionen und ihrer Maßstäblichkeit gestört wird. Der Aspekt des Ortes verschiebt sich erneut in Richtung einer städtisch geprägten Siedlung, zumal der Bebauungsplan keinerlei gestalterische Vorgaben für die Gebäude vorsieht.

Durch die zulässige Gebäudehöhe an der Westseite des B-Plangebietes wird die für den Bereich visuell sehr prägnante Baumreihe aus alten Eichen partiell verdeckt, so dass sie ihre Bedeutung als prägendes Landschaftselement weitgehend verliert. Bei etwas geringerer Intensität gilt dies analog für die übrigen Gehölzbestände im Planungsgebiet.

Natürliche Landschaftselemente von besonderer Bedeutung für das Schutzgut werden durch die Planung nicht berührt.

Trotz der bestehenden Vorbelastungen sind die vorhabensbedingten Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild als im Sinne des Gesetzes erheblicher Eingriff in das Schutzgut zu werten.

- **Maßnahmen zur Eingriffsverminderung bzw. -vermeidung**

Zur rationellen Nutzung des Baugebietes ist eine Reduzierung der überbaubaren Fläche nicht sinnvoll. Diesbezüglich sind keine Verminderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.

Die Eingriffe in Biotopbestände und Landschaftsbild werden dadurch etwas gemildert, dass die Reihe Alt-Eichen am Westrand des B-Plangebietes vollständig erhalten und durch eine textliche und zeichnerische Festsetzung im B-Plan gesichert wird.

Vor Fällung der übrigen älteren Bäume sind die in diesen z.T. vorhandenen Höhlen auf eine Besiedlung (Fledermausquartier, Fortpflanzung- / Ruhestätte von Vögeln, Hornissen etc.) hin zu kontrollieren. Nur auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgelöst wird. Sollte sich herausstellen, dass eine Nutzung durch gesetzlich geschützte Arten vorliegt, müssen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde spezifische Maßnahmen für die Tiere getroffen werden.

Der vorhabensbedingten Verringerung der Grundwasserneubildung wird partiell dadurch entgegengewirkt, dass durch Festsetzung im B-Plan eine Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden, unbelasteten Niederschlagswasser vorgegeben wird. Die hierfür erforderliche Durchlässigkeit des Boden im Planungsgebiet ist in einem vorhabensspezifischen Fachgutachten (HEIDT & PETERS 2015) nachgewiesen.

Zum Schutz im Plangebiet brütender Vögel und deren Lebensstätten (Nester) sind die Arbeiten zur Erschließung des Baugebietes auf jeden Fall außerhalb der Vogelbrutzeit, vorzugsweise in den Herbst- / Wintermonaten, durchzuführen, um Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen zu vermeiden.

#### • **Eingriffsbilanzierung**

Die flächenbezogene Bestimmung der Eingriffintensität in die vorhandenen **Biotopbestände** folgt der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2013). Nach diesem Rechenmodell wird die Wertigkeit der einzelnen vom Vorhaben betroffenen Biotope, ausgedrückt in einem Wertfaktor von 0 bis 5, mit der jeweiligen Biotopfläche multipliziert. In analoger Weise werden die Flächenwerte für die Zielbiotope nach Umsetzung des Bauvorhabens ermittelt. Die Differenz zwischen den Werten des Bestandes und den Entwicklungszielen ergibt den rechnerischen Ausgleich im Vorhabensbereich bzw. den Bedarf an Kompensationsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes.

Als Zielbiotope und Wertstufen werden für das Plangebiet zugrunde gelegt:

<b>Biotoptyp</b>	<b>Code</b>	<b>Wertfaktor</b>
Bebauung	ODS	0
Hausgarten	PHZ	1
Straße	OVS	0
Spielplatz	PSZ	1
Gebüschaum (Standortgerechte Gehölzpflanzung)	HPG	2
Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte	UHM	3

Mit der Pflanzung eines Gebüschaums aus einheimischen Sträuchern um den Spielplatz und die Einrichtung eines ca. 5 m breiten, vegetationsbestandenen Unterhaltungstreifens entlang der vorhandenen Gräben am nördlichen und südlichen Rand des Planungsgebietes soll eine teilweise Kompensation der Eingriffe in den Biotopbestand erreicht werden.

Die Flächenangaben sind nach dem Bebauungsplan-Entwurf (Stand: Juli 2015) digital mit Hilfe eines geographischen Informationssystems ermittelt worden; wobei der Anteil an mit Gebäuden überbauter Fläche aus den festgesetzten Grundflächenzahlen errechnet ist.

Für zu beseitigende Baumbestände wird als Flächenwert derjenige des umgebenden Biototyps zugrunde gelegt. Der Bedarf an Ersatzpflanzungen für zu entfernende Bäume wird gesondert ermittelt. Die Fläche mit dem Alt-Eichenbestand bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt, da sich für diese durch die Planung keine Änderungen ergeben. Ebenso geht die Grundfläche der Straßenbrücke über den Kleinen Kanal nicht in die Berechnung mit ein, da das Gewässer als solches nicht verändert wird.

Zusammengefasst ergeben sich hinsichtlich Eingriff / Ausgleich innerhalb des B-Plangebietes folgende Größenordnungen:

Zielbiotop (Planung)	Code	Flächenwerte		Änderung
		Vorh. Biotop	Zielbiotop	
Bebauung	ODS	8.376	0	-8.376
Hausgarten	PHZ	17.226	8.010	-9.216
Straße	OVS	7.245	0	-7.245
Spielplatz	PSZ	2.020	824	-1.196
Gebüschaum	HPG	1.056	830	-226
Unterhaltungstreifen	UHF	2.100	3.300	+1.200

Insgesamt ergibt sich für das B-Plangebiet ein Verlust von 25.059 Flächenwerten, der extern zu kompensieren ist.

Hinzu kommt der Verlust von Bäumen, die ab einem Stammdurchmesser von 1 dm in ca. 1,5 m über Grund bilanziert werden:

Akl = Altersklasse

1 = Stammdurchmesser bis ca. 20 cm in ungefähr 1,5 m über Grund

2 = Stammdurchmesser bis ca. 50 cm in ungefähr 1,5 m über Grund

3 = Stammdurchmesser bis ca. 80 cm in ungefähr 1,5 m über Grund

KF = Kompensationsfaktor (nach Angaben der unteren Naturschutzbehörde beim LK Gifhorn)

Art	Akl	KF	Anzahl	
			Abgang	Neupflanzung
Eiche	1	2	1	2
Obstbäume	1	1	2	2
Fichte	1	1	1	1
Lebensbaum	1	1	1	1
Birke	2	3	6	18
Eiche	2	3	2	6
Kastanie	2	3	1	3
Esche	3	5	2	10
Linde	3	5	3	15

Danach ergibt sich, dass insgesamt 58 Bäume neu zu pflanzen sind.

Beim Eingriff in das Schutzgut **Boden** ist die irreversible Veränderung aufgrund von Abtrag und Überbauung (Versiegelung) von der infolge Kulturmaßnahmen (Überführung zum Hortosol) zu unterscheiden.

Der gesamte Flächenanteil bei den versiegelten Bereichen (Gebäude, Straßen etc.) beträgt rund 6.688 m<sup>2</sup>. Da dem im Planungsgebiet anstehenden Bodentyp keine besondere Schutzwür-

digkeit zukommt (LBEG in web), der Boden zudem als vorbelastet einzustufen ist, wird NMELF (2002) bzw. NLT (2011) folgend als Kompensationsbedarf jeweils die halbe Flächengröße zum Ansatz gebracht:

Als Kompensationsbedarf ergibt sich danach ein Äquivalent von 3.344 m<sup>2</sup>.

Bei den nicht überbauten Flächen (zukünftige Gärten, Spielplatz etc.) , welche zusammen rund 0,9 ha einnehmen werden, wird der Bodentyp zwar verändert, behält aber seine grundsätzlichen Funktionen im Naturhaushalt, so dass der Kompensationsfaktor hier 0,1 beträgt.

Daraus errechnet sich eine Bedarfsgröße von 0,09 ha

Insgesamt ergibt sich beim Schutzgut Boden folglich ein Kompensationsbedarf im Äquivalent von rund 4.244 m<sup>2</sup>

### • **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes**

Die Gemeinde Sassenburg beabsichtigt, den erforderlichen Ausgleich auf einer gemeindeeigenen Fläche zu schaffen, die etwa 100 m ostnordöstlich des B-Plangebietes liegt.

Zur Verfügung stehen zwei Flurstücke, die an die bestehende Wohnbebauung anschließen. Sie werden gegenwärtig als Acker genutzt, wobei die Bewirtschaftung auf konventionell intensive Weise erfolgt.

Die Lage der Kompensationsfläche ist der zeichnerischen Darstellung des B-Plans zu entnehmen. Über nachfolgend beschriebene Maßnahmen erfolgt im B-Plan über textliche Festsetzungen eine Absicherung und Wahrung der Funktion.

#### **Kompensation der Eingriffe in Biotope**

Auf der Kompensationsfläche soll ein Biotopkomplex ähnlich dem durch das Vorhaben verloren gehenden entwickelt werden. Vorgesehen wird die Schaffung einer mehr oder weniger ruderal geprägten Gras- und Staudenflur mit eingestreuten Feuchtgebüsch. Um flächenmäßig einen Ausgleich zu erreichen, sind nach dem o.g. Rechenmodell anzulegen:

	8.610 m <sup>2</sup> Gras- und Staudenflur,
	<u>2.500 m<sup>2</sup></u> Feuchtgebüsch aus Strauchweiden;
zusammen	11.110 m <sup>2</sup>

Zusätzlich sind 58 standortheimische Laubbäume zu pflanzen, wobei ein Teil davon als Baumreihe nahe des Wirtschaftsweges bzw. parallel zum Graben am Südrand der Kompensationsfläche gesetzt werden sollten. Zu verwenden sind Baumarten 1. Ordnung wie:

- Gewöhnliche Esche *Fraxinus excelsior*
- Stiel-Eiche *Quercus robur*
- Silber-Weide *Salix alba*
- Winter-Linde *Tilia cordata*

#### **Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden**

Ein Ausgleich der vorhabensbedingten Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich aus der Herausnahme von Grundfläche aus der intensiven Ackernutzung und damit dem Abstellen von bewirtschaftungsbedingten Beeinträchtigungen des Bodens im Bereich der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme für Eingriffe in das Schutzgut Biotope (s.o.). Der Bedarfsgröße von etwa 0,42 ha steht dabei eine Kompensation in der Größenordnung von ca. 1,1 ha gegenüber.

#### **Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild**

Mit der Entwicklung landschaftsraumtypischer Vegetationsbestände im Übergangsbereich von der bebauten Ortslage in einen von monoton wirkenden Ackerflächen bestimmten Landschaftsausschnitt wird eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes in diesem Bereich ein Stück

weit beseitigt, so dass eine Aufwertung des Landschaftsbildes resultiert. Diese kann als Ausgleich für die vegetationsbedingten Eingriffe gewertet werden.

### 2.7.5 Literatur und Quellen

- BIERHALS, E., O. v. DRACHENFELS, M. RASPER (2004):  
Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 27(4): 231 – 240
- BÜRO BIRKIGT – QUENTIN (Bearb.) (1993): Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn.
- BÜRO FÜR KLIMA UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE ZIMMERMANN (1988):  
Zur Ermittlung und Bewertung des Klimas im Rahmen der Landschafts(rahmen)planung. Untersuch. Landschaftspfl. 14: 1-137
- DEUTSCHER WETTERDIENST (Hrsg.) (1964):  
Klima-Atlas von Niedersachsen. Offenbach a.M.
- DRACHENFELS, O. v. (2012):  
Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 32(1): 1–60
- DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (2011):  
Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anh. I der FFH-Richtlinie; Stand: März 2011. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. A/4 1-326
- GARVE, E. (2007):  
Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. 43 1-507
- GARVE, E. (2004):  
Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. 5. Fassung, Stand 1.3.2004 Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24(1) 1-76
- HOFFMEISTER, J. (1937):  
Die Klimakreise Niedersachsens. Stellingen, Oldbg.
- KÖHLER, B., A. PREISS (2000):  
Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 20(1) 1-60
- KORNECK, D., M. SCHNITTLER, I, VOLLMER (1996):  
Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen (Pteridophyta et Spermatophyta) Deutschlands. Schr.R. f. Vegetationskde. H. 25 21-187
- KRÜGER, T., B. OLTMANN (2007):  
Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 7. Fassung, Stand 2007. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 27(3) 131-175
- LBEG = LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (o. D.):  
NIBIS-Kartenserver zu den Themen: Böden in Niedersachsen und Hydrogeologie. in web
- MÜLLER, U., I. DAHLMANN, E. BIERHALS, B. VESPERMANN, C. WITTENBECHER (2000):  
Bodenschutz in Raumordnung und Landschaftsplanung. Arb.H. Boden 2000/4 1-27
- NLFB = NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (1997):  
Böden in Niedersachsen. Digitale Bodenkarte 1:50.000 und Bodenübersichten. Hann.



NMELF = NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN  
(Hrsg.) (2002): Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 22(2): 57–136

POTT-DÖRFER, B., H. HECKENROTH (1994)::

Zur Situation des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) in Niedersachsen. Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs. H. 32 5-23

RIECKEN, U., P. FINCK, U. RATHS, E. SCHRÖDER, A. SSYMANK (2006):

Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen in Deutschland. 2. fortgeschriebene Fassung. NatSch Biol Vielfalt H. 34 1-318

SÜDBECK, P., H.-G. BAUER, M. BOSCHERT, P. BOYE, W. KNIEF (2009):

Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel (Aves) Deutschlands. 4. Fassung, Stand 30.11.2007. Naturschutz Biol. Vielfalt 70(1) 159-227

THEUNERT, R. (2008a):

Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Stand: 1. November 2008 Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze. Inform.d. Natusch. Niedersachs. 28(3) 69-141 aktualisierte Fassung vom 01.01.2015, NLWKN in web; Abfragedatum: 06.08.2015

THEUNERT, R. (2008b):

Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Stand: 1. November 2008 Teil B: Wirbellose Tiere. Inform.d. Natusch. Niedersachs. 28(4) 153- aktualisierte Fassung vom 01.01.2015, NLWKN in web; Abfragedatum: 06.08.2015

## Gesetzliche Bestimmungen

### BArtSchV – Bundesartenschutzverordnung

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten.

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

### BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)

### BauGB – Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),

zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)

und am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)

### BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

### NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

vom 19. Februar 2010; Nds. GVBl. 2010, 104

### USchadG – Umweltschadensgesetz

Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007, BGBl. 2007 Teil I Nr. 19 S. 666, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2565) geändert worden ist

### 3. Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 1,56 ha	100 %
Bauflächen	ca. 1,11 ha	71,2 %
Verkehrsflächen	ca. 0,18 ha	11,5 %
Vorhandene Gräben	ca. 0,10 ha	6,4 %
Fläche für Gemeindebedarf (Spielanlagen)	ca. 0,13 ha	8,3 %
Fläche zur Baumerhaltung	ca. 0,04 ha	2,6 %

### 4. Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtlichen Übernahmen im Bebauungsplan dienen dazu darauf aufmerksam zu machen, dass die Nutzung bestimmter Flächen durch die Überlagerung mit anderen Planungen beschränkt sein kann.

### 5. Plandurchführung

Das Plangebiet wird durch einen Erschließungsträger realisiert. Öffentliche Flächen, die für die Durchführung der Planung erforderlich sind, werden kostenfrei vom Erschließungsträger auf die Gemeinde übertragen.

### 6. Kosten und Finanzierung

Da alle mit der Realisierung des Plangebietes im Zusammenhang stehenden Kosten vom Erschließungsträger getragen werden, ist die Einplanung von Haushaltsmitteln hierfür nicht erforderlich.

### 7. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

#### Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB

#### **Deutsche Telekom Technik GmbH - vom 03.08.15**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (s. Plan).  
Wir bitten sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrsweg möglich ist;
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden;
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom im Grundbuch kostenlos zu sichern;
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt;
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom mind. 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

**Anmerkung:**

Die Hinweise werden durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Leitungsrechte sind nicht zu berücksichtigen, da alle Grundstücke von öffentlichen Flächen aus erschlossen werden.

Verpflichtungserklärungen des Erschließungsträgers sind nicht Aufgabe der Bauleitplanung.

Zwecks Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen wird das Schreiben der Deutschen Telekom an den Erschließungsträger weitergereicht.

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 24.08.15**

Es ist zu beachten, dass das landwirtschaftliche Umfeld keinerlei zusätzliche Vernässungen aus dem Plangebiet heraus ausgesetzt wird.

**Anmerkung:**

Vom Büro Heidt & Peters wurde der Nachweis erbracht, dass das Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickert werden kann. Somit ist eine zusätzliche Vernässung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ausgeschlossen.

Die Fahrbahn ist so zu gestalten, dass die landwirtschaftlichen Maschinen ungehindert den Fahrbahnabschnitt passieren und barrierefrei den weiterführenden Wirtschaftsweg erreichen können.

**Anmerkung:**

Bei der Straßenführung wurden Kurvenbereiche vermieden, so dass ein erschwertes Befahren mit landwirtschaftliche Maschinen möglichst ausgeschlossen ist. Die Fahrbahnbreiten entsprechen den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06). Sie sind durchgängig für Kraftfahrzeuge aller Art befahrbar.

Bei Kompensationsmaßnahmen sollte flächenschonend verfahren werden. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Entsiegelungen von Industriebrachen oder ökologische Aufwertungen von Forstflächen oder Keilstücke, minderwertige Böden oder schwer zu bewirtschaftende Flächen.

**Anmerkung:**

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag, erarbeitet durch Büro Biodata, wurden geeignete Maßnahmen zur Kompensation vorgeschlagen, die im B-Plan berücksichtigt wurden. Es wurden Böden gewählt, die vom Ertragswert gering und auch tatsächlich verfügbar sind.

Zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche sollte eine Schutzhecke festgesetzt werden.

**Anmerkung:**

Um nicht der zukünftigen Baulandentwicklung vorzugreifen, wurde auf Anpflanzungen zwischen Bauflächen und landwirtschaftlichen Flächen verzichtet. Hierfür käme ohnehin nur der nordöstliche Planbereich in Frage. Außerdem müssen in ländlichen Bereichen

die zukünftigen Anwohner dem Gebot der gegenwärtigen Rücksichtnahme folgen und Immissionen hinnehmen, die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft gehören. Unterhaltungsmaßnahmen entlang der Gräben sind durch das Planvorhaben nicht zu beeinträchtigen, damit deren Entwässerungsfunktion auch zukünftig gewährleistet werden kann.

**Anmerkung:**

Im B-Plan ist ein 5 m breiter Streifen für die Gräben inkl. Fläche für Unterhaltungsmaßnahmen berücksichtigt. Vorgesehen ist, dass der Unterhaltungstreifen 2 x im Jahr gemäht wird. Die Entwässerungsfunktion der Gräben ist somit gewährleistet.

**Landkreis Gifhorn – vom 01.09.15**

**Untere Bauaufsichtsbehörde**

Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 7: Besser wäre die Formulierung: Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

**Anmerkung:**

Der Hinweis wird berücksichtigt.

**Untere Straßenbaubehörde**

Der Ausbau der Brückeneinmündung an der K 31 hat nach der RAST 06 zu erfolgen. Es ist auf ausreichende Sichtdreiecke zu achten.

Über den Bau und die Unterhaltung der Brücke ist mit dem Landkreis Gifhorn eine entsprechende Vereinbarung zu schließen.

Alle künftig ggf. erforderlich werdenden Immissionsschutzmaßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde.

Der Landkreis ist von jeglichen, aus der Umsetzung des B-Plans entstehenden, Kosten freizuhalten.

**Anmerkung:**

Die Hinweisen werden zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet. Ausreichende Sichtdreiecke sind bereits im B-Plan enthalten.

**Brandschutz**

Neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) gehört auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen).

Zu allen Grundstücken sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mind. 3 m vorgesehen werden.

**Anmerkung:**

Die Hinweise werden durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet. In der Begründung ist auch erwähnt, dass vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen der Gemeindebrandmeister sowie der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen ist. Hier sind dann Details zur Löschwasserbereitstellung zu klären.

**Untere Naturschutz- und Waldbehörde**

Für eine ordnungsgemäße Abwägung und zur Vermeidung von Schäden nach dem Umweltschadengesetz sind die Vorschriften zum Umweltschutz (BauGB und BNatSchG) zu berücksichtigen und es ist auf die Belange des besonderen Artenschutzes einzugehen.

**Anmerkung:**

Vom Büro Biodata wurden alle gesetzlich vorgeschriebenen Untersuchungen durchgeführt und in einem Fachbeitrag zur Eingriffsregelung dokumentiert. Die Untersuchungsergebnisse sind in den B-Plan in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Die im Plan eingetragenen großen Stieleichen sind dauerhaft zu erhalten. Die Schutzfläche ist auf den Kronenbereich der Bäume zu erweitern. Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unter der Krone sind auf jeden Fall zu unterlassen.

**Anmerkung:**

Entsprechende Festsetzungen sind bereits im B-Plan bereits enthalten.

Im Plangebiet gibt es weitere erhaltenswerte Bäume z.B. Eschen, die zu erhalten sind.

**Anmerkung:**

Im Sinne einer besseren Erschließung und Vermarktung wurde auf die Festsetzung zum Erhalt weiterer Bäume verzichtet. Ein Ersatz erfolgt je nach Wertigkeit der Bäume auf der

im B-Plan dargestellten Fläche „A2“. Sollten Grundstückseigentümer die Bäume erhalten wollen, so soll das auf jeden Fall auf freiwilliger Basis erfolgen.

#### **Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde**

Da die Planfläche teilweise mit Auffüllungen versehen ist die Bauschutt enthalten, sollte die Gemeinde die Auffüllungen im Rahmen des vorgesehenen Bodenaustausches entnehmen und ordnungsgemäß entsorgen. Die Maßnahmen sollten von einem qualifizierten Ingenieurbüro dokumentiert werden.

Aufgrund der bergbaulichen Tätigkeiten in der Region wird empfohlen, das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) am Verfahren zu beteiligen.

#### **Anmerkung:**

Der Hinweis wird durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Das LBEG wurde am Verfahren beteiligt. Es wurden keine Bedenken geäußert.

### **Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB**

#### **Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig - vom 07.03.16**

Sollte sich gegenüber unserer Stellungnahme vom 12.08.15 keine Änderung ergeben haben, gilt diese weiterhin.

*Inhalt der Stellungnahme v. 12.08.15:*

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (s. Plan).

Wir bitten sicherzustellen, dass

für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrsweg möglich ist; entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden;

der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt;

die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom mind. 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.“

#### **Anmerkung:**

Die Hinweise wurden bereits durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Leitungsrechte sind nicht zu berücksichtigen, da alle Grundstücke von öffentlichen Flächen aus erschlossen werden.

Verpflichtungserklärungen des Erschließungsträgers sind nicht Aufgabe der Bauleitplanung.

Zwecks Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen wurde das Schreiben der Deutschen Telekom im August 2015 an den Erschließungsträger weitergereicht.

#### **Wasserverband Gifhorn – vom 21.03.16**

##### **Schmutzwasser:**

Auf dem Gelände befindet sich ein privates Hauspumpwerk mit Anschlussleitung des inzwischen abgerissenen Hofgebäudes. Für die Sicherstellung der Schmutzwasserversorgung sind die bestehenden Anlagen zurückzubauen und in die neuen Straßenparzellen zu verlegen. Für die Anbindung an die Ver- und Entsorgungsleitungen auf der Westseite der Dorfstraße sind neue Schutzrohre im Spülbohrverfahren als Querung unter der Kreisstraße in Abstimmung mit dem Neubau des Durchlasses herzustellen.

Für die Sicherstellung der Schmutzwasserentsorgung ein Schmutzwasserkanal mit einem Hauptpumpwerk vorgesehen. Als Standort für das geplante Hauptpumpwerk sollte im westlichen Bereich ein Grundstück von ca. 20 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden. Die Grundstücksfläche ist auf den Wasserverband Gifhorn zu überschreiben.

**Anmerkung:**

Die Hinweise werden durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Es ist nicht erforderlich, im B-Plan eine Fläche für das Hauptpumpwerk festzusetzen, da es sich um eine Anlage handelt, die der allgemeinen Versorgung des Baugebietes dient. Der günstigste Standort ist mit dem Erschließungsträger abzustimmen.

Da die Hinweise von Bedeutung für die Erschließung des Baugebietes sind, wurde das Schreiben an den Erschließungsträger zu Beachtung gesandt.

**Versickerung von Oberflächenwasser:**

Ergänzend zum Konzept Oberflächenentwässerung möchten wir anmerken, dass für eine sichere ganzjährige Versickerung die Einhaltung eines deutlichen Abstandes zum höchsten Grundwasserspiegel, der je nach gewählten Versickerungsverfahren nach DWA-A 138 (Schachtversickerung ca. 1,5 m, Mulden- und Rigolenversickerung ca 1,0 m) differieren kann.

**Anmerkung:**

Der Hinweis wird durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

**Löschwasserversorgung:**

In meinem Schreiben vom 17.08.15 hatte ich ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung nicht Aufgabe des Wasserverbandes ist. Hydranten werden aus betrieblichen Gründen im Trinkwassernetz vorgesehen. Die Anzahl und Lage der Hydranten wird vom Wasserverband Gifhorn festgelegt, dabei werden im Allgemeinen die Anforderungen an das DVGW-Arbeitsblattes W405 hinsichtlich höchstzulässigen Abstands zum Brandobjekt und Leistung in Bezug auf den Grundschutz (48 m<sup>3</sup>/h) erfüllt.

Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

**Anmerkung:**

Die gegebenen Hinweise sind bereits in der Begründung zum B-Plan enthalten.

**LSW Netz GmbH – vom 22.03.16**

Im Bereich der Kompensationsfläche quert eine 20 kV-Freileitung. Im Bereich von elektrischen Anlagen sind aus sicherheitstechnischen Gründen Bewuchseinschränkungen nach den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker DIN EN 50423-1 (VDE 0210-10) einzuhalten. Hiernach ist u.a. zu beachten, dass

1. zur Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände keine Aufschüttungen vorgenommen werden,
2. die Standfestigkeit der Freileitungsmasten durch Abgrabungen nicht beeinträchtigt wird,
3. bei Anpflanzungen im Bereich der Freileitung die nach og. DIN-Norm geforderten Mindestabstände dauerhaft eingehalten werden,
4. die Maststandorte für Wartungs- und Reparaturarbeiten von Bewuchs freizuhalten sind.

**Anmerkung:**

Im Plangebiet – Teil II wird die Freileitung gemäß dem von der LSW zur Verfügung gestellten Bestandsplan übernommen.

Die technischen Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen des B-Plans aufgenommen und somit berücksichtigt.

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 31.03.16**

Hinweise darauf, dass

- die Unterhaltung der ackerangrenzenden Gehölze am Spielplatz sichergestellt wird, damit weder herüberwachsende Äste noch Schattenwurf zu Bewirtschaftungsschwernissen bzw. Ertragseinbußen führen;
- das Einvernehmen mit den Bewirtschaftern der extern geplanten Kompensationsflächen hergestellt wurde;

- Unterhaltungsmaßnahmen entlang des Grabens und des Wirtschaftsweges zu gewährleisten sind, damit die Entwässerungsfunktion des Grabens zukünftig erhalten bleibt und die Durchlässigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs sichergestellt wird.

**Anmerkung:**

Die Hinweise werden durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

**Landkreis Gifhorn – vom 31.03.16**

**Ortsplanung**

Für den südöstlichen Teil des B-Plans (Spielplatz, Straßenverkehrsfläche) wird im F-Plan eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt, hierzu ist in der Begründung eine Aussage zu treffen.

**Anmerkung:**

Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung entsprechend ergänzt.

**Untere Straßenbaubehörde**

- Der Ausbau der neuen Brücke hat nach RAST 06 zu erfolgen. Ausreichende Sichtdreiecke sind im Einmündungsbereich freizuhalten.
- Über den Anschluss der Erschließungsanlagen ist zwischen Gemeinde und Landkreis Gifhorn eine Kreuzungsvereinbarung zu schließen.
- Alle aus der Maßnahme hervorgehenden Kosten gehen zu Lasten der Gemeinde.
- Ggf. erforderlich werdende Lärmschutzmaßnahmen sind von der Gemeinde zu tragen.

**Anmerkung:**

Die Hinweise sind bereits in der Begründung zum B-Plan enthalten. Ebenso die Sichtdreiecke im zeichnerischen Teil.

**Untere Denkmalschutzbehörde**

Hinweis auf Verfahrensweise, falls bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten.

**Anmerkung:**

Die Hinweise sind bereits in der Begründung zum B-Plan enthalten.

**Untere Wasserbehörde**

Für die Unterhaltung des Neudorfer Brückgrabens (Gewässer III. Ordnung) von der Dorfstraße aus ist bei der unteren Wasserbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 (2) der Schau- und Unterhaltungsordnung zu beantragen.

**Anmerkung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dadurch beachtet, dass eine entsprechende Ausnahmegenehmigung beantragt wird.

**Untere Naturschutz- und Waldbehörde**

In den textlichen Festsetzungen ist zu ergänzen, dass Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unter den Baumkronen unzulässig sind.

**Anmerkung:**

Die textlichen Festsetzungen werden wie vorgeschlagen ergänzt.

Die Planung sollte so geändert werden, dass zusätzlich weitere erhaltenswerte Bäume zu erhalten sind.

**Anmerkung:**

Auf der Grundlage verschiedener städtebaulicher Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die im Interesse einer besseren Erschließung und der Wirtschaftlichkeit der Bau- gebietsentwicklung auf die Festsetzung weiterer Gehölze verzichtet. Den zukünftigen Grundstückseigentümern sollte der Erhalt von Gehölzen vorbehalten werden, um die Nutzung der Grundstücke nicht von vornherein einzuschränken.

Eine Änderung der Planung zum jetzigen Verfahrensstand würde eine erneute öffentliche Auslegung und somit eine nicht unerhebliche Zeitverzögerung bedeuten.

**Untere Boden – und Immissionsschutzbehörde**

Der Austausch der festgestellten Auffüllungen gegen unbelasteten Boden ist durch ein anerkanntes Ingenieurbüro zu begleiten und zu dokumentieren.

**Anmerkung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen beachtet. Entsprechende Ausführungen sind bereits in der Begründung zum B-Plan unter **Punkt 7. „Hinweise aus Sicht der Fachplanung“** enthalten.

## **8. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**

Lagen bis zum Ende des Verfahrens nicht vor.

## **9. Ordnungswidrigkeiten**

Es werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB getroffen. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese getroffenen Festsetzungen kommen die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen.

## **10. Umweltbericht**

### **10.1 Einleitung**

#### **Kurzdarstellung der Ziele und Zwecke des Flächennutzungsplanes**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bisher landwirtschaftlich genutzte und brachliegende Flächen in der mittleren Ortslage von Neudorf-Platendorf neu geordnet.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar.

#### **Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

##### **Fachgesetze**

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 14 ff des BNatSchG (beide Gesetze in den z.Zt. geltenden Fassungen) beachtlich. Im Zuge der Umweltprüfung werden die Belange des Umweltschutzes in einem landschaftsplanerischen Fachbeitrag untersucht und bewertet. Im Bebauungsplan wird auf die Belange mit entsprechenden Festsetzungen reagiert.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig (RROP 2008), des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sassenburg und des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Gifhorn abgeleitet.

### **10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbepflanzten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenhang der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.



## **Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die im Norden und Süden angrenzenden Wohngebiete unmittelbar betroffen. Aufgrund seiner bisherigen Nutzung, die daraus besteht, dass ein Teil ackerbaulicher genutzt und der Rest brach liegt, stellt das Plangebiet selbst kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnbebauungen dar. Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohngebiete bis heute von prägender Bedeutung.

### **Bewertung**

#### *- Luftschadstoffe*

Von dem Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Gegenüber der bereits vorhandenen Belastung aus den angrenzenden Baugebieten und wegen der geringen Größe der für eine Wohnbebauung vorgesehen Flächen wird es aber zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung in der Ortslage führen.

#### *- Landwirtschaftliche Immissionen*

Der Ort ist einerseits geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen und andererseits von einer intensiven Wohnnutzung. Die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen (hierzu gehören auch Beregnungsbrunnen), Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Die Wohngrundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.

## **Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet wird gegenwärtig knapp zur Hälfte als Ackerland genutzt; die restliche Fläche liegt brach. Wegen der Nähe zu menschlichen Siedlungen erscheint eine dauerhafte Besiedlung des Areals durch gesetzlich geschützte Tierarten insgesamt als wenig wahrscheinlich. Einzig aus der Gruppe der Laufkäfer sind einzelne geschützte Arten auf der Ackerfläche zu erwarten. Eine Gefährdung der lokalen Population ist jedoch nicht zu erwarten, da die Arten noch relativ weit verbreitet sind. Einzelne Bäume im Plangebiet könnten allerdings als Quartiere für Fledermäuse genutzt werden. Nachweise artenschutzrechtlich bedeutsamer Pflanzenarten fehlen.

In den angrenzenden Wohnbauflächen ist die Vegetation der Hausgärten entsprechend der unterschiedlichen Aneignung der Gärten durch Anbau- und Ziergartenteile ausgeprägt.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

### **Bewertung**

Durch Umwandlung einer Ackerfläche und einer Brachfläche in einen Bereich mit Wohnbebauung nebst Hausgärten und einen Bereich für einen Spielplatz geht ein Wechsel im Biotopbe-

stand einher. Das führt dazu, dass die Möglichkeiten zur Besiedlung des Areals durch Tiere nachhaltig verändert werden. Gegenwärtig kommt dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung bezüglich der Funktion als Lebensraum für dem gesetzlichen Artenschutz unterliegende Tierarten zu. Eine zukünftige Verbesserung für Vögel kann durch die Eingrünung des Spielplatzes eintreten und wenn in den Hausgärten einheimische Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden. Auch im Hinblick auf den Pflanzenartenschutz kommt dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung zu.

### **Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet selbst ist als Acker und Brachland einzustufen. Mit Bodenzahlen von 30 ergibt sich ein geringes ackerbauliches Ertragspotential.

Im gesamten Plangebiet steht als Bodentyp Podsol-Gley an. Bei dieser Bodenart handelt es sich um Sande aus glazifluviatilen Ablagerungen. Stellenweise wird dieser durch Torfe unterschiedlicher Mächtigkeit unterlagert. Weder auf Landkreisebene noch landesweit gilt diese Bodentyp als solcher mit besonderen Merkmalen. Aufgrund der seit langer Zeit bestehenden Nutzung als Acker und Brachfläche, auf der verstreut Ablagerungen von Boden, Bauschutt, Grün- und anderen Abfällen eingebracht wurden, ist von einer Überprägung des Bodens auszugehen. Außerdem ist durch die seit Jahrhunderten durchgeführten Entwässerung von einer Degradierung des Bodens auszugehen.

Mit der Zulässigkeit von Gebäuden nebst Nebenanlagen (Zuwegung, befestigte Freiflächen etc.) kommt es aufgrund von Abgrabung bzw. Überbauung (Versiegelung) zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung bislang offener Bodenfläche. Der Boden wird an diesen Stellen irreversibel zerstört.

Angaben über erhebliche Bodenbelastungen liegen nicht vor.

Die Fläche ist nicht als Verdachtsfläche für Altablagerungen eingestuft. Schutzwürdige Geotope sind nicht vorhanden.

### **Bewertung**

Aufgrund der anzunehmenden Vorbelastungen liegt im Bebauungsplangebiet eine allgemeine bis geringe Wertigkeit des Bodens vor.

Eine spezielle Schutzwürdigkeit oder –bedürftigkeit besteht für den vorhandenen Boden nicht.

Durch die Anlage von Hausgärten sowie der Eingrünung des Spielplatzes mit Gebüsch ist davon auszugehen, dass es zu einer so genannten Bodenverbesserung kommen wird.

Als Eingriff ist im Sinne des Gesetzes ist nur die Oberflächenversiegelung durch Abgrabung und Überbauung zu werten.

Insgesamt kommt dem Vorhabensbereich eine allgemeine bis geringe Bedeutung bezüglich des Schutzgutes Boden zu.

### **Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Grundwassernutzung offen stehen.

Seit Jahrhunderten durchgeführte Entwässerungen und anthropogene Eingriffe wie z.B. Umgestaltungen oder auch Oberflächenversiegelungen infolge Überbauung haben das hydraulische System nachhaltig verändert.

Durchgeführte Untersuchungen zum Baugrund durch das Büro Heidt und Peters haben ergeben, dass anstehende, vorwiegend sandige Sedimente einen Porengrundwasserleiter von höher Durchlässigkeit bilden.

#### **Bewertung**

Das Schutzgut Wasser ist im Bebauungsplangebiet nicht frei von Vorbelastungen. Aufgrund der sehr geringen in Anspruch genommenen Fläche in Relation zur Gesamtausdehnung des betroffenen Grundwasserkörpers ist von einer nachrangigen Bedeutung auszugehen. Die Grundwasserneubildungsrate erreicht einen mittleren Wert.

In einer Entfernung von mehr als 2 km östlich des Plangebietes beginnt die Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Westerbeck. Auf eine erhöhte Bedeutung im Hinblick auf die Reinhaltung des Wassers kann dementsprechend nicht abgeleitet werden.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als Beeinträchtigung zu werten sind die vorhandenen Gräben, die der Geländeentwässerung (Absenkung des Grundwasserspiegels) dienen.

Der Wert des Vorhabensgebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser insgesamt als mittel anzugeben.

#### **Schutzgut Luft und Klima**

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Anschluss an bestehende Bebauung. Aufgrund der sehr geringen Reliefenergie wird die Klima ausgleichende Wirkung der ausgedehnten Wälder östlich der Ortslage kaum wirksam.

Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete aufgrund von Staubimmissionen aus ackerbaulicher landwirtschaftlicher Nutzung. Quellen mit erheblichem Ausstoß von Luftschadstoffen sind in der Ortschaft und deren direktem Umfeld nicht vorhanden.

Gebiete mit besonderer Funktion im Klimahaushalt oder für die Luftreinhaltung sind nicht ausgewiesen.

#### **Bewertung**

Durch das Plangebiet sind keine erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen aufgrund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung zu erwarten.

Die örtliche klimatische Situation wird sich von ländlich-landwirtschaftlich geprägt weiter in Richtung eines Stadtklimas verschieben.

Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Klima / Luft ist insgesamt gering einzustufen.

#### **Schutzgut Landschaft**

In Randlage des Großen Moores befindet sich das Plangebiet in einem Landschaftsraum, das von Natur aus nur sehr geringe Höhenunterschiede ohne strukturierende oder prägende Reliefformen aufweist. Diese Gleichförmigkeit wird noch unterstrichen durch eine weiträumig offene Landschaft mit Ackernutzung, in der natürlich oder weitgehend naturnahe, vegetationsbestimmte Landschaftselemente wie Feldgehölze und Hecken o.ä. fehlen. Einen schwachen Eindruck von Naturnähe erzeugen Waldbestände, die jedoch erst in größerer Entfernung beginnen.

Zahlreiche Gräben, die die freie Landschaft durchziehen und vielfach auch bis in die bebaute Ortslage hineinreichen, spiegeln die historische Landschaftsentwicklung, die mit der Kolonisierung des Großen Moores ihren Anfang nahm und zur Gründung der heutigen Doppelortschaft Neudorf-Platendorfe geführt hat, wider. Von der ursprünglichen Fehnsiedlung mit kleinen bäuerlichen Anwesen ist heute nur noch die Siedlungsstruktur zu erkennen. Heute dienen die Mehr-

zahl der Gebäude nur noch Wohnzwecken, die mitsamt ihren Ziergärten ein städtisches Gepräge ausweisen. Verstärkt wird dieser Eindruck noch durch einzelne großvolumige Geschäftsgebäude.

Aufgrund diverser anthropogener Überformungen wirkt das B-Plangebiet selbst wenig naturnah. Von der einstigen Siedlerstelle sind nur Reste der Eingrünung verblieben. Diese bestehen jedoch teilweise aus nicht standortheimischen Pflanzenarten. Unterstrichen wird der Eindruck einer ungeordneten Brache noch durch verstreute Ablagerungen von Boden, Bauschutt, Grün- und anderen Abfällen.

Verschiedene Bäumbestände, vorrangig eine Reihe von sehr alten Eichen, treten hingegen sehr prägnant in Erscheinung.

Quellen hoher Lärmemissionen sind nicht vorhanden, ebenso existieren keine Anlagen, die durch Geruchsemissionen die Landschaft erheblich belasten.

#### **Bewertung:**

Das Plangebiet weist insgesamt eine merkliche anthropogene Überformung auf. Natürliche Landschaftselemente fehlen völlig; die landschaftliche Vielfalt ist natürlicherseits insgesamt sehr gering. Der ursprünglich ländlich geartete Landschaftsraum erfährt in Siedlungsnähe durch die im Vordergrund stehende funktionale Nutzung aller Flächen eine deutliche städtische Überprägung, wodurch dessen Gestalt in ihren historisch gewachsenen Dimensionen und ihrer Maßstäblichkeit gestört wird.

Beeinträchtigt ist das Landschaftserleben zudem durch die Verarmung der Fauna. Akustisch tritt – zumindest phasenweise – der Kraftfahrzeugverkehr in den Vordergrund. Als Erlebnisraum für eine Natur orientierte Naherholung ist das Plangebiet und dessen Umgebung kaum geeignet.

Die geplante Ergänzung der Wohnbebauung wird sich nur wenig auf das Landschaftsbild auswirken, da die grundlegende Landschaftsstruktur aus Einfamilienhäusern im direkten Übergang zur weitgehend offenen Feldflur mit zumeist ackerbaulich genutzten Flächen bestehen bleibt.

Insgesamt ist die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Landschaft (Vielfalt, Eigenart, Schönheit) als mittel zu bewerten.

#### **Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden, wozu auch die Speicherung des Niederschlagswassers zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch Anpflanzungsmaßnahmen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

#### **Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine Bebauung mit der zugehörigen Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Biotopfunktionen durch Versiegelung. Aufgrund der Vorbelastungen hat die hinzuziehende Bevölkerung besonders landwirtschaftliche Immissionen hinzunehmen.

Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes in der Ortslage und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

### **10.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung einher geht ein Wechsel in der Flächennutzung. Was dazu führt, dass die Möglichkeiten zur Besiedlung des Areals durch Tiere nachhaltig verändert werden. Durch die zulässig werdende Bebauung (Versiegelung) kommt es zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung bislang offenen Bodens sowie einer Verminderung der Niederschlagswasserversickerung.

Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

Mit der Festsetzung der Höchstzahl von zwei Vollgeschossen bei den Häusern wird eine Anpassung an die Bauweise der angrenzenden Siedlungsbereiche erzielt. Durch die Beschränkung der zulässigen Firsthöhe baulicher Anlagen fügt sich das neue Baugebiet visuell gut in die bestehende Situation ein und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Baugebietsausweisung in der mittleren Ortslage würde das Gelände weiterhin landwirtschaftlich und als Brachland genutzt. Die Beeinträchtigungen aus der Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete bleiben erhalten. Die Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten. Die Entwicklung der Ortslage wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen in Frage stellt.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption von Teilflächen soweit möglichst innerhalb bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung (Festsetzung der Höchstzahl von Vollgeschossen bei Gebäuden, Beschränkung der Firsthöhe von baulichen) und zum Ausgleich (Gehölzbepflanzung) der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand vollständig auszugleichen ist.

## **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **Standort**

Bei der Standortwahl und den damit verbundenen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorrangig Flächen untersucht, die für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung und aufgrund ihrer Lage tatsächlich geeignet und verfügbar sind. Für die erforderlich gewordene weitere Baulandbereitstellung stellt der gewählte Standort in Vervollständigung der bereits begonnenen Siedlungsentwicklung die beste Alternative dar.

### **Planinhalt**

In der Abwägung verschiedener städtebaulicher Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die im Interesse einer besseren Erschließung und der Wirtschaftlichkeit der Baugebietsentwicklung auf eine Durchgrünung und eine Ortsrandgestaltung verzichtet. Lediglich der prägende Alteichenbestand wird erhalten. Zur visuellen Abschirmung des Spielplatzes zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen entsteht eine Heckenstruktur.

Auf externen Flächen innerhalb des Gemeindegebietes werden Kompensationsmaßnahmen angestrebt.

## **10.4 Zusätzliche Angaben**

### **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt. Die Biotopausstattung und Landschaftsstruktur im Plangebiet sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche wurden Ende Juli 2015 durch Geländebegehung aufgenommen. Als Kartiergrundlage diente ein Auszug aus dem ALK-Datensatz der LGLN. Die Ansprache der Biotoptypen erfolgte auf Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (V. DRACHENFELS 2011). Zur Erfassung möglicher Wuchsstellen Farn- und Blütenpflanzen, welche dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen resp. landesweit als gefährdet gelten, sind alle zugänglichen Bereiche im Frühjahr 2015 kontrolliert worden. Zudem ist während vorangegangener Geländebegehungen auf entsprechende Wuchsstellen geachtet worden.

Parallel zur Biotopkartierung erfolgte eine Sichtkontrolle auf mögliche Fledermaus-Quartiere in Altbäumen, Hinweise auf Vogelbruten resp. Vorkommen besondere beschützter Vogelarten.

Für den Themenkomplex zu den abiotischen Faktoren, d. s. die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, wurde auf publizierte Daten und vorliegende Fachgutachten sowie auf die Darstellungen im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn zurückgegriffen.

Das Gutachten wurde in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

### **Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet soll mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden. Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine überwiegend offene Bebauung vor.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Straßen.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie die Veränderung der Lebensräume von Arten- und Lebensgemeinschaften sowie des Landschaftsbildes zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung, der Festsetzung von Vollgeschossen bei Häusern, der Höhenbegrenzung baulicher Anlagen, bis zur Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbedingter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes der Wohnbebauung in einer ländlichen Ortslage als „hinzunehmen“ zu beurteilen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## 11. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan der Gemeinde Sassenburg gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2016 bis 01.04.2016 öffentlich ausgelegt. Die Begründung wurde unter Berücksichtigung/Behandlung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 28.04.2016 durch den Rat der Gemeinde beschlossen.

Sassenburg, den 23.05.2016

  
Arms  
Bürgermeister





---

**Bebauungsplan  
"Neudorf-Platendorf Mitte I"**

**Konzept zur Oberflächenentwässerung**

**und**

**Ermittlung der Erschließungskosten**

... Ausfertigung

**Juni 2015**

---

15016-1



Heidt + Peters | Sasendorfer Straße 14  
Die Ingenieure | 29549 Bad Bevensen



# **Projektbearbeitung**

**Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH**

## **Projektleitung**

DIPL.-ING. (FH) KIM SCHWETTMANN

## **Plan-/Kartenbearbeitung**

MARINA LANGE

## **Textbearbeitung**

JACQUELINE WENDT

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1</b> <b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b> <b>Verwendete Grundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b> <b>Ausgangssituation</b> .....	<b>6</b>
3.1    Räumliche Abgrenzung .....	6
3.2    Baugrund und Grundwasser .....	6
<b>4</b> <b>Konzept zur Oberflächenentwässerung</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b> <b>Ermittlung der Erschließungskosten</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b> <b>Zusammenfassung</b> .....	<b>9</b>

## Anhang

Anhang 1    Ermittlung der Erschließungskosten

## Anlagen

Anlage 1	Übersichtskarte	i.M. 1:25.000
Anlage 2	Bestandslageplan Versorgungsleitungen	i.M. 1:1.000
Anlage 3	Lageplan Baugrund mit Bohrprofilen	i.M. 1:1.000
Anlage 4	Lageplan Erschließungskonzept	i.M. 1:1.000

## 1 Einleitung

Die Gemeinde Sassendorf beabsichtigt die Ausweisung des Bebauungsplanes „Neudorf-Platendorf Mitte I“ zur Schaffung weiteren Baulandes zur Wohnbebauung. Das Plangebiet hat einen heterogenen Baugrund, in dem zum Teil Torfe anstehen. Diese sind zum Einen nicht ausreichend tragfähig für eine spätere Bebauung. Zum Anderen ist auch die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser in Torfen nicht möglich.

Um Sicherheit für die weitere Planung zu erzielen, soll nun untersucht werden, ob an dem Standort eine Versickerung des Oberflächenwassers durch geeignete Maßnahmen erreicht werden kann. Darüber hinaus sind die Erschließungskosten unter Berücksichtigung einer Baugrundertüchtigung zu ermitteln.

Die Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH wurde von der Gemeinde Sassenburg mit den Untersuchungen beauftragt.

## 2 Verwendete Grundlagen

Für die Ausarbeitung wurden folgende Grundlagen verwendet:

- Baugrund und Gründungsbeurteilung Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. N. Morell Baugrundgesellschaft mbH vom 13. Juli 2005
- Vermessung der Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH vom Februar 2015
- Grundwasserstandsmessungen der Gemeinde Sassenburg, Zeitreihe August 2004 bis April 2015

## **3 Ausgangssituation**

### **3.1 Räumliche Abgrenzung**

Das geplante Baugebiet liegt in der Ortslage Neudorf-Platendorf und grenzt östlich an die K311 "Dorfstraße" an. Zwischen der Dorfstraße und dem Baugebiet verläuft ein Entwässerungsgraben. Es wird derzeit über eine Brücke erschlossen. Im Norden und Süden wird das Baugebiet ebenfalls durch Gräben begrenzt, an die sich jeweils Wohnbebauung anschließt. Nach Osten ist das Baugebiet nicht begrenzt.

Der nördliche Teil des Gebietes wird derzeit landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt. Der südliche Bereich liegt brach und weist stellenweise älteren Bestand an Einzelbäumen auf. In diesem Bereich befand sich eine Hofstelle, die abgerissen wurde. Zuwegungen, sowie die Versorgungsleitungen sind noch vorhanden (vgl. Anlage 2).

### **3.2 Baugrund und Grundwasser**

Für die Beurteilung des Baugrundes wurden 2005 insgesamt 22 Rammkernsondierungen bis zu einer Teufe von 5 m niedergebracht. Hiernach stehen im Plangebiet überwiegend Mittelsande an, die im nördlichen Bereich von Torfen in einer Mächtigkeit zwischen 0,35 und 1,40 m überlagert werden. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle ist mit bis zu 1,45 m mächtigen Auffüllungen aus Sanden zu rechnen. (vgl. Anlage 3).

Die derzeitige Geländeoberkannte liegt zwischen 53,50 und 54,50 mNHN und somit ca. 1,0 bis 2,0 m tiefer als die Fahrbahnachse der Dorfstraße mit rund 55,50 mNHN.

Die Grundwasserstände lagen zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung zwischen 52,80 und 53,05 mNHN. Es ergibt sich somit ein Grundwasserflurabstand zwischen 0,5 und 1,5 m.

Die Gemeinde Sassenburg betreibt entlang der Dorfstraße drei Grundwasserstellen. Hierzu liegen Messreihen über einen Zeitraum von August 2004 bis April 2015 vor. Der dem Baugebiet am nächsten gelegene Pegel Findorff-Schule weist im Beobachtungszeitraum Wasserstände zwischen 52,08 und 52,85 mNN auf. Die beiden übrigen Pegel schwanken zwischen 52,17 und 53,00 mNN bzw. 51,89 und 52,79 mNN. Die Lage der Pegel ist Anlage 1 zu entnehmen.

## 4 Konzept zur Oberflächenentwässerung

Für das Baugebiet können die Ausbauhöhen entsprechend der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung angenommen werden. Hiernach ergeben sich für die Grundstücke Ausbauhöhen von ca. 54,30 mNHN und für die Erschließungsstraßen Ausbauhöhen von ca. 54,45 mNHN.

Die laut Baugrundgutachten anstehenden Mittelsande können als versickerungsfähig eingestuft werden. Die im Norden anstehenden Torfe hingegen nicht. Da diese jedoch auch nur eingeschränkt tragfähig sind, wird hier ein Bodenaustausch gegen tragfähige Sande erforderlich, so dass beim Einbau geeigneter Böden zukünftig auch im nördlichen Bereich eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers möglich sein wird.

Gemäß den langjährigen Grundwasserstandsmessungen der Gemeinde Sasenburg und gemäß dem Baugrundgutachten ergibt sich über den Beobachtungszeitraum im Baugebiet ein maximaler Grundwasserstand von ca. 53,05 mNHN. Ausgehend von den angenommenen Ausbauhöhen ergibt sich so ein Grundwasserflurabstand von mindestens 1,25 m bezogen auf den Beobachtungszeitraum.

Auch vor dem Hintergrund des Grundwasserflurabstandes ist somit eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Die öffentlichen Verkehrsflächen können entsprechend über straßenbegleitende Mulden entwässert werden. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann ebenfalls auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

## 5 Ermittlung der Erschließungskosten

Für die Ermittlung der Erschließungskosten wird eine ringförmige Erschließung entsprechend des in Anlage 4 dargestellten Konzeptes angenommen. Das Konzept berücksichtigt eine insgesamt 7,5 m bzw. 7,0 m breite Straßenparzelle. Die Befestigung der Fahrbahn sowie der fahrbahnparallelen Stellflächen erfolgt in Pflasterbauweise. Die Fahrbahnen sind einseitig zu den Versickerungsmulden geneigt.

Es ergeben sich so 18 Bauplätze mit einer Nettobaulandfläche von zusammen 12.520 m<sup>2</sup>. Die Verkehrsflächen betragen ca. 2.050 m<sup>2</sup> und die Versickerungsmulden ca. 400 m<sup>2</sup>, so dass sich insgesamt eine Bruttobaulandfläche von 14.970 m<sup>2</sup> ergibt.

Entsprechend der Ergebnisse des Baugrundgutachtens wird im nördlichen Bereich des Baugebietes ein Austausch der dort anstehenden Torfe erforderlich, da diese nicht bzw. nur eingeschränkt tragfähig sind. Auf Grundlage des Baugrundgutachtens und anhand der Messreihen der Grundwasserpegel der Gemeinde Sassenburg wird in Abhängigkeit von der Witterung ein Austausch der Torfe ohne Grundwasserhaltung möglich sein.

In die Ermittlung der Erschließungskosten sind folgende maßgebliche Kosten eingeflossen:

- Baufeldräumung
- Austausch der anstehenden Torfe durch tragfähige und versickerungsfähige Sande
- Herstellung der Verkehrsflächen (Endausbau)
- Straßenbeleuchtung
- Schmutzwasserkanalisation im Freigefälle mit zentralem Pumpwerk
- Schmutzwasserhausanschlüsse mit einem Revisionschacht je Grundstück
- Einbindung der Schmutzwasserkanalisation in die Druckrohrleitung in der Dorfstraße (K311)

Für die zuvor genannte Erschließung wurden die Kosten mit 521.000 € brutto ermittelt. Dies entspricht ca. 41,60 €/m<sup>2</sup> Nettobauland. Die detaillierte Kostenermittlung ist Anhang 1 zu entnehmen.

## 6 Zusammenfassung

Für den Bebauungsplan "Neudorf-Platendorf Mitte I" wurde mit der vorliegenden Ausarbeitung zum einen die Oberflächenentwässerung betrachtet. Bei einem vollständigen Austausch der anstehenden Torfe und beim Wiedereinbau geeigneter Sande kann zukünftig das anfallende Oberflächenwasser im Baugebiet versickert werden.

In einem zweiten Schritt wurden die Erschließungskosten ermittelt. Ein wesentlicher Anteil an den Erschließungskosten bildet hierbei der erforderliche Austausch des nicht tragfähigen Torfes, der im nördlichen Bereich des Baugebietes ansteht.

Für die Erschließung des Baugebietes ergeben sich Kosten von ca. brutto 521.000 € bzw. rund brutto 41,60 €/m<sup>2</sup> Nettobauland.

Verfasser:

Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH

Bad Bevensen, 12. Juni 2015

.....  
Kim Schwettmann





Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN

Nr.	Änderung	Datum	bearb./gez.



## Gemeinde Sassenburg

### B-Plan "Neudorf-Platendorf Mitte I"

#### Kostenermittlung Innere Erschließung

#### Übersichtskarte

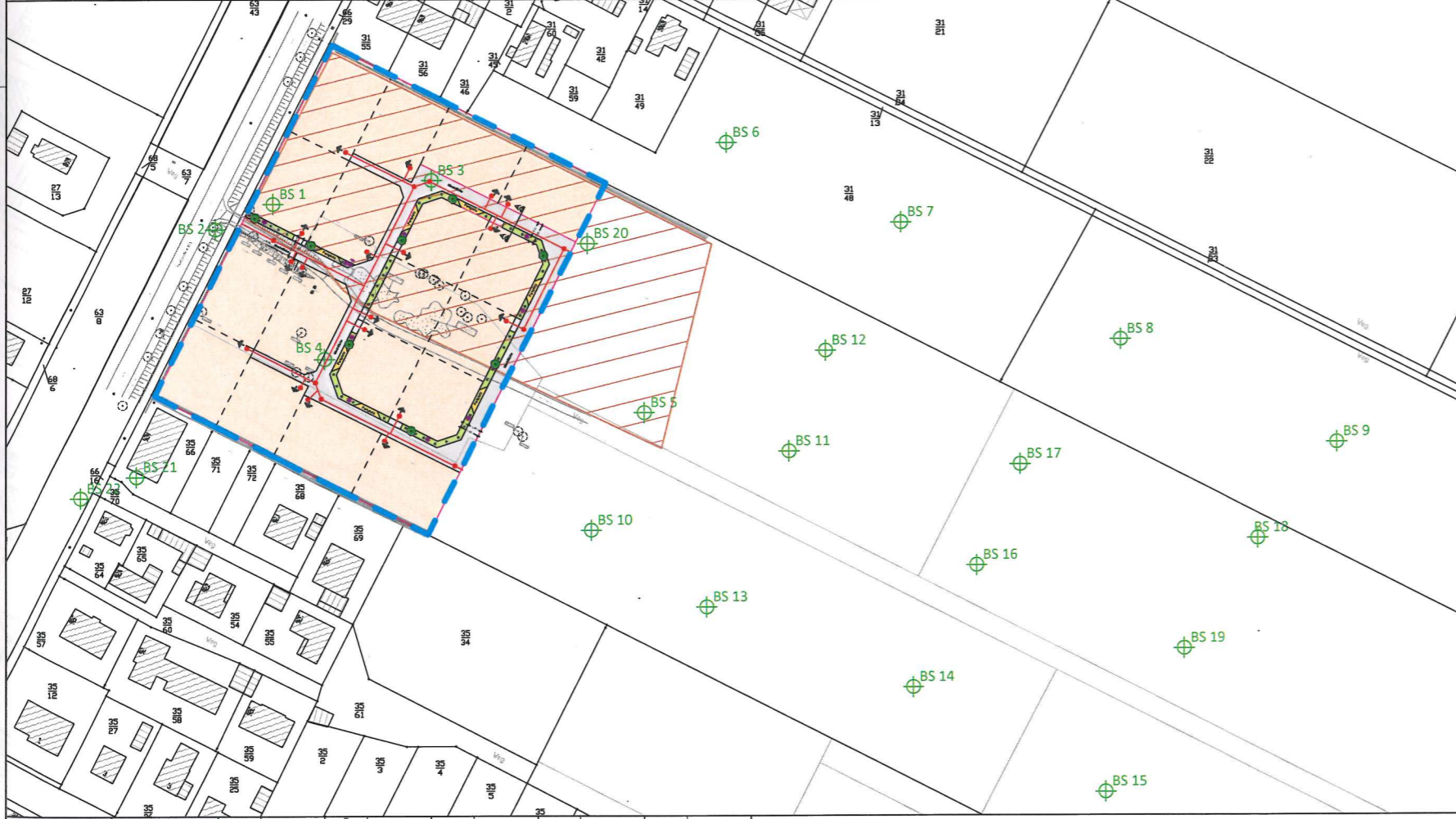
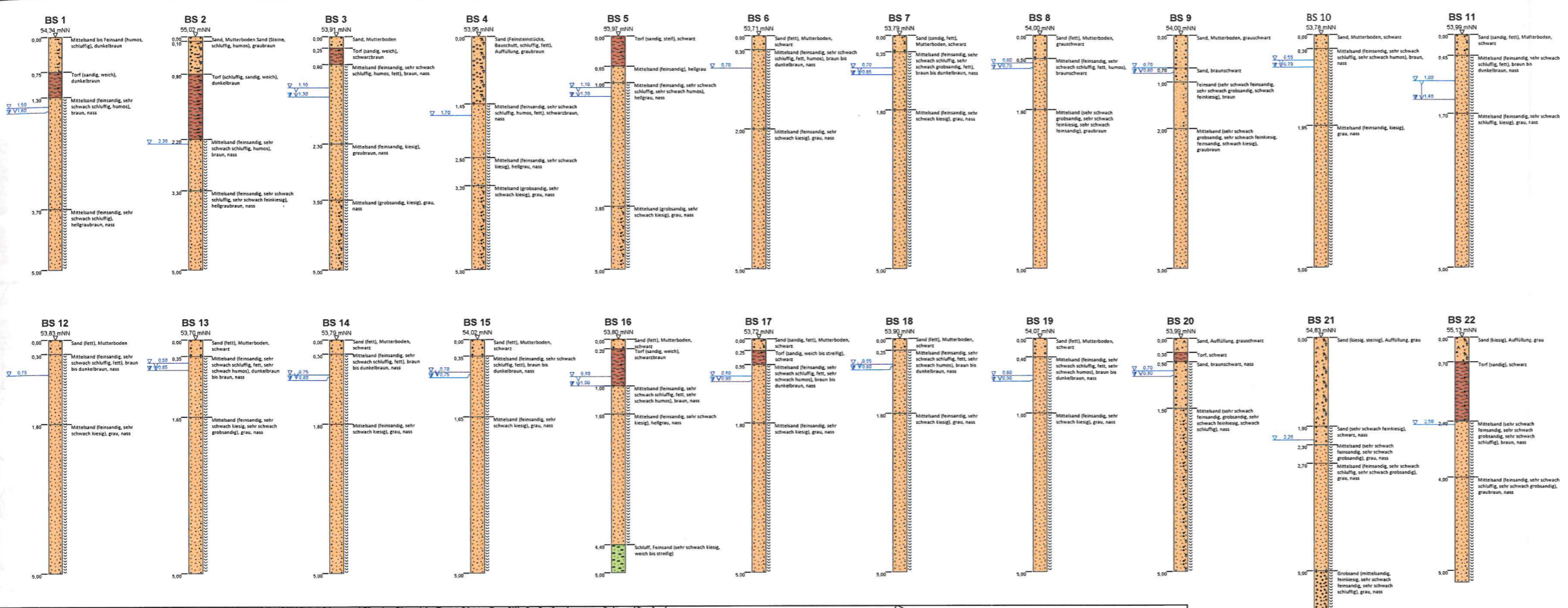
#### Grundwasser-Messstellen

**aufgestellt:** Maßstab: 1:25.000  
 bearbeitet: K. Schwettmann  
 gezeichnet: M. Kämmerer  
 Anlage 1  
 Bad Iwensen, 09. Juni 2015  
 Registr.-Nr.: 15016 - 01  
 Kartentart: TK 25.000

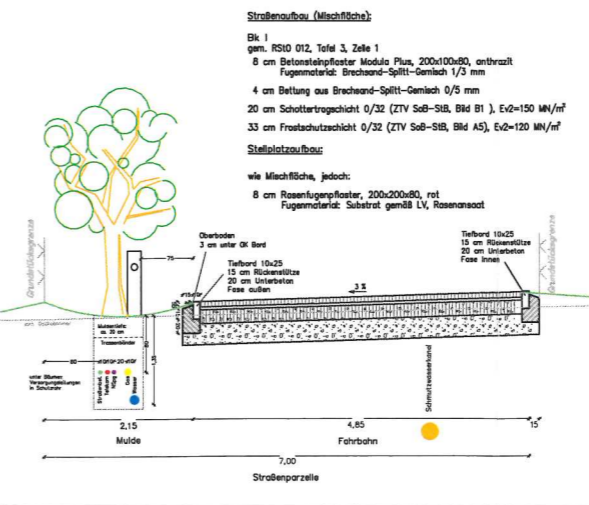
**H. Butting GmbH & Co. KG**  
 Ingenieurbüro  
 Heidt + Peters mbH  
 Sassenhölzer Straße 14  
 25549 Bad Iwensen  
 Fon: 048 23 23 13-0  
 Fax: 048 23 23 13-21  
 www.heidt-peters.de

**Heidt + Peters**  
Die Ingenieure

Datei: P:\2015\15016\Access\Projekte\01\_Ubersichtskarte.mxd

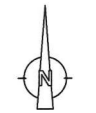


Querschnitt A-A



Legende

- Bohrsatzpunkte
- Bereich mit Torfschicht
- Baugebiet



Quelle:

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © LGLN

Nr.	Änderung	Datum	bearb./gez.

Gemeinde Sassenburg

B-Plan "Neudorf-Platendorf Mitte I"  
 Kostenermittlung Innere Erschließung

Lageplan Baugrund  
 mit Bohrprofilen

aufgestellt: Gemeinde Sassenburg	Maßstab: 1:1.000
Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH	bearbeitet: L. Martínez
Celle, 10. April 2015	gezeichnet: A. Ballüer
Anlage 3	Registrier-Nr.: 15016-03
UTM	Grundplan-En

Grundplan (ALK)	Bestand/Vermessung	Hecke	Verkehrsschild	Schaltkasten	Holzstapel	Latene
Gemeindegrenze	Mauer	Busch	Richtungswieser	Oberflurhydrant	Stahlbetonmast	Schieber
Gemarkungsgrenze	Zaun	Höhen	freistehende Höhenmarke	Unterflurhydrant	Merkstein	Hausanschlusspunkt
Flurgrenze	Mauer m. Zaun	Wasserspiegel	Ortschild	Fahnenmast	Hochspannungsmast	Schacht
Flurgrenze vermaßt	Böschung	Zufahrt / Zugang	Verkehrsschild	Denkmal	RW-Auslauf	Polygonpunkt m.
Flurgrenze unvermaßt	Baum	Höhenbolzen	Haltestelle	Gittermast	Einlauf	Ortsdurchfahrtsstein



**Code**

ASI Sandacker in Intensivnutzung  
 BFR Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte  
 BRR Brombeer-Gestrüpp  
 BRS Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch  
 FGR Nährstoffreicher Graben  
 FKK Kleiner Kanal  
 GIF Sonstiges feuchtes Intensivgrünland  
 GRA Artenarmer Scherrasen  
 GRR Artenreicher Scherrasen  
 HBA Baumreihe  
 HBE Einzelbaum / Baumgruppe  
 HEA Baumreihe des Siedlungsbereichs  
 NSG Nährstoffreiches Großseggenried  
 ODS Verstärktes Dorfgebiet  
 OED Verdichtetes Einzelhausgebiet  
 OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet  
 ONZ Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex  
 OVB Brücke  
 OVP Parkplatz  
 OVS Straße  
 OVW Weg  
 UHB Artenarme Brennesselflur  
 UHM Halbduerale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

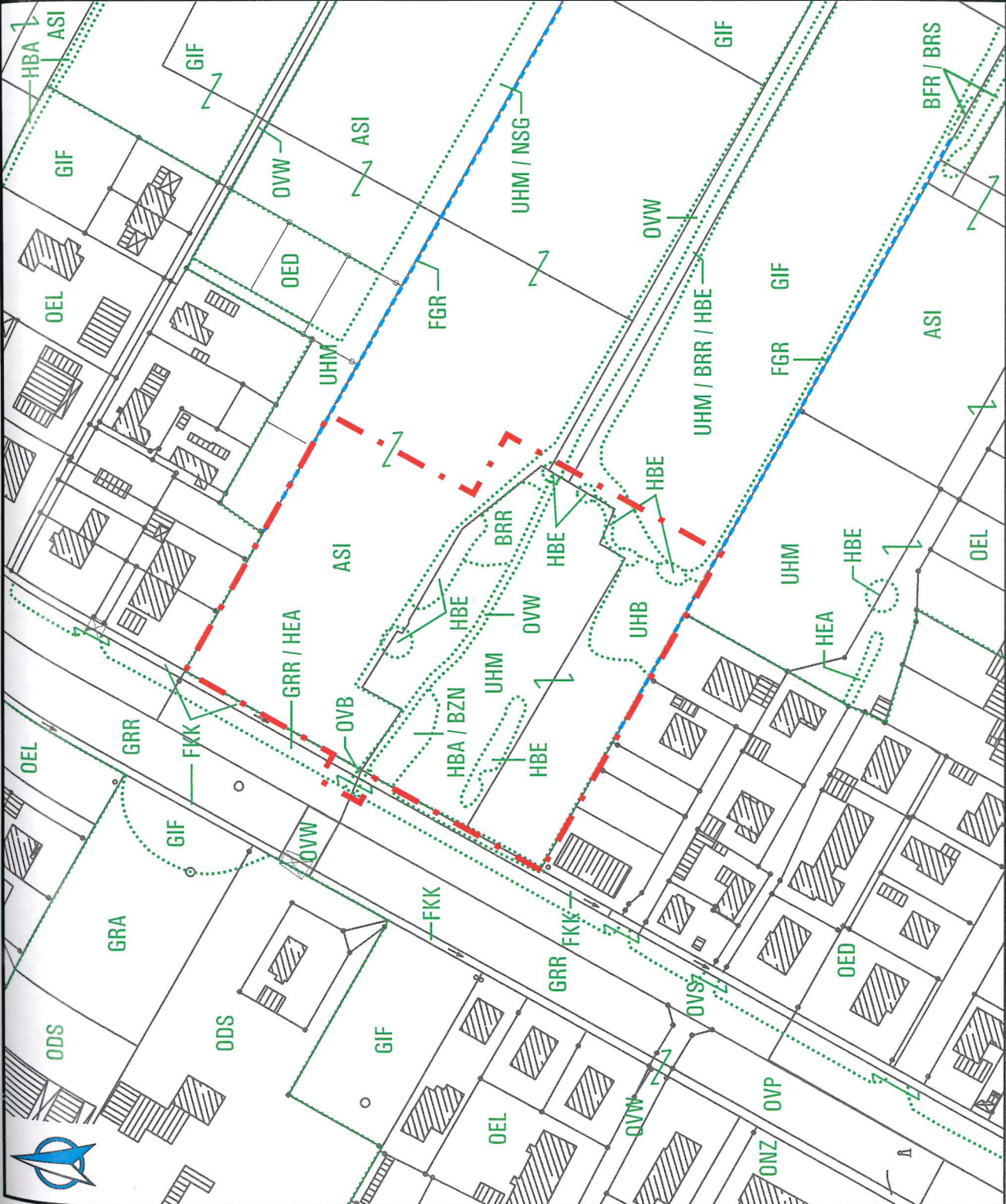
**Biotoptyp**

**Gemeinde Sassenburg**

Bebauungsplan  
 Neudorf-Platendorf Mitte I

**Biotoptypenplan**

BioData Braunschweig  
 Auflage: 1 Maßstab: 1:2.000 Datum: 15.04.2015  
 Blatt: 1 von 1 Fachverantwort.: Poethke genehm.: Ph



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächs. Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 © 2015 LGLN

..... Grenze von Biotopen  
 (sofern von Flurstücksgrenzen abweichend)  
 → Flächen gleichen Biotoptyps

- - - - - Grenze des Planungsgebietes  
 (Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

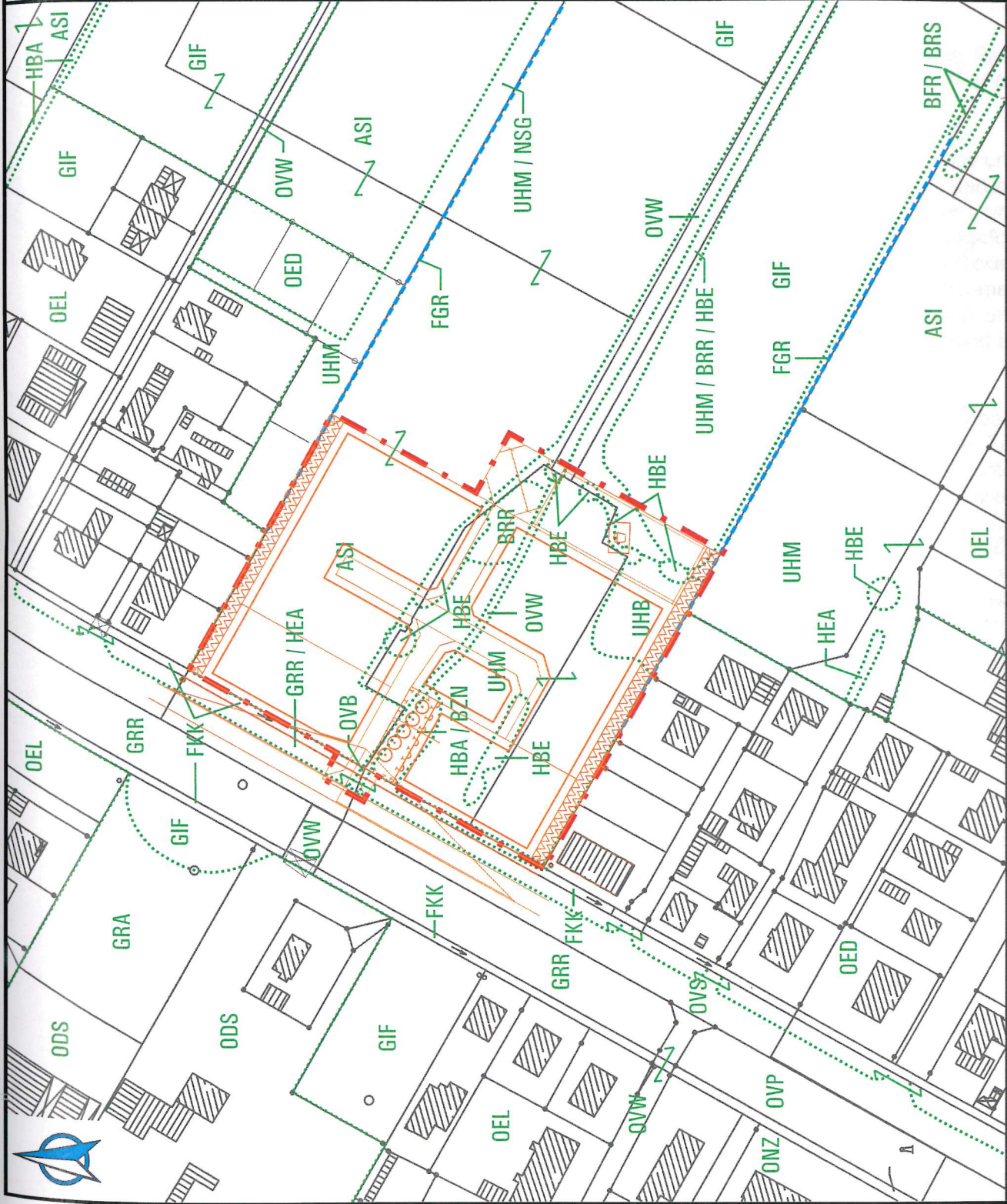
**Code Biotoptyp**

ASI	Sandacker in Intensivnutzung
BFR	Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte
BRR	Brombeer-Gestrüpp
BRS	Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
FGR	Nährstoffreicher Graben
FKK	Kleiner Kanal
GIF	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland
GRA	Artenarmer Scherrasen
GRR	Artenreicher Scherrasen
HBA	Baumreihe
HBE	Einzelbaum / Baumgruppe
HEA	Baumreihe des Siedlungsbereichs
NSG	Nährstoffreiches Großseggenried
ODS	Verstärktes Dorfgebiet
OED	Verdichtetes Einzelhausgebiet
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
ONZ	Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex
OVB	Brücke
OVP	Parkplatz
OVS	Straße
OVW	Weg
UHB	Artenarme Brenneselflur
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

**Gemeinde Sassenburg**

**Bebauungsplan  
Neudorf-Platendorf Mitte I**

**Konfliktplan Biototypen**



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der  
 Niedersächs. Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 © 2015 

- - - - - Grenze von Biotopen  
 (sofern von Flurstücksgrenzen abweichend)  
 → Flächen gleichen Biototyps

- - - - - Grenze des Planungsgebietes  
 (Räumlicher Geltungsbereich  
 des Bebauungsplanes)

## **Anlage: Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB Zum Bebauungsplan „Neudorf-Platendorf Mitte I“**

### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

In der bebauten Ortslage soll ein neues Baugebiet für ca. 11 Baugrundstücke entstehen. Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung im Bestand soll das Baugebiet zu einem Dorfgebiet (MD) ausgebaut werden. Mit der Möglichkeit der zweigeschossigen Bauweise wird das Ziel verfolgt, den Druck nach Mietwohnungen zu bewältigen, die Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen und die Chance zur Eigenentwicklung des Ortsteiles zu ermöglichen.

### **Verfahrensablauf:**

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom 10.08. - 31.08.2015 im Rathaus statt.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 31.08.2015 aufgefordert. Anregungen bezüglich der Anpflanzung von Gehölzen im Übergangsbereich zu Ackerflächen und der Flächen schonenden Inanspruchnahme für Kompensationsmaßnahmen (Landwirtschaftskammer Niedersachsen), zum Erhalt erhaltenswerter Gehölzbestände und zum Bodenaustausch im Bereich von Auffüllungen mit Bauschutt (Landkreis Gifhorn) sind im weiteren Verlauf des Planverfahrens berücksichtigt worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 01.03. - 01.04.2016 vorgestellt. Von den beteiligten Behörden wurde seitens der unteren Naturschutz- und Waldbehörde des Landkreises Gifhorn angeregt, weitere erhaltenswerte Gehölze zu berücksichtigen. Diesem Wunsch wurde aus Gründen einer besseren Erschließung und Wirtschaftlichkeit des Baugebietes nicht nachgekommen. Ein möglicher Erhalt von Gehölzen bleibt den zukünftigen Eigentümern auf freiwilliger Basis vorbehalten. Seitens der unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn wurde mitgeteilt, dass für die Unterhaltung des Neudorfer Brückgrabens von der Dorfstraße aus eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen ist.

Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde zu bedenken gegeben, dass die Unterhaltung von ackerbegrenzenden Gehölzen im Bereich des Spielplatzes und der Kompensationsfläche aus Bewirtschaftungsgründen sicherzustellen ist. Gleiches gilt für Gräben und Wirtschaftswege. Berücksichtigung fanden diese Hinweise durch Aufnahme in die Begründung zum Bebauungsplan.

Aufgenommen in den außerhalb des Baugebietes liegenden Bereich zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wurde der Verlauf einer 20 kV-Freileitung aufgrund des Hinweises der LSW Netz GmbH.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Nach Festlegung des Untersuchungsraumes sind im Rahmen der Umweltprüfung Fachgutachten zur Beurteilung der Bodenverhältnisse und zur Beurteilung der Lage von Natur und Landschaft erstellt worden.

Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse wurde ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erarbeitet mit dem Ergebnis, dass sich der Boden, außer im Norden des Plangebietes, als versickerungsfähig darstellt. Im Norden wird ein Bodenaustausch gegen tragfähige Sande durchgeführt.

Die Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erarbeitet, der auf eine flächendeckende Biotopkartierung (2015) beruht. Die Ansprache der Biotoptypen erfolgte auf Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (V. DRACHENFELS 2011). Parallel zur Biotopkartierung erfolgte eine Sichtkontrolle auf mögliche Fledermaus-Quartiere in Altbäumen sowie auf Hinweise zu Vogelbruten resp. Vorkommen besonders geschützter Vogelarten. Auf eine detaillierte Erfassung zu Tierartenvorkommen wurde verzichtet, zur Fauna erfolgte eine Potenzialabschätzung auf Basis der vorhandenen Biotope.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden der Verlust von Boden- und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie die Veränderung der Lebensräume von Arten- und Lebensgemeinschaften ermittelt.

### **Abwägungsvorgang**

Die im Rahmen des Planverfahrens eingegangenen Stellungnahmen fanden in der laufenden Planung Berücksichtigung.

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung und im Umweltbericht empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in weiten Teilen in den Bebauungsplan übernommen.

Mit der Bebauungsplanung werden Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet. Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und die Veränderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind besonders zu nennen. Auf die damit vorbereiteten erheblichen Umwelteinwirkungen reagiert der Bebauungsplan mit Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von Minimierung der Bodenversiegelung, der Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Niederschlagswasser, dem Erhalt eines Alteichenbestandes bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Die Belastung der hinzuziehenden Wohnbevölkerung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes der Wohnbebauung am Rande einer ländlichen Ortslage als „hinzunehmen“ zu beurteilen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltwirkungen durch die Baugebietenentwicklung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Abwägung untereinander konkurrierender Nutzungsansprüche ausreichend gewürdigt. Weitergehende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Aufgrund der Möglichkeit der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes im Plangebiet selbst und nach Prüfung von Planungsalternativen im Plangebiet wurde im Rahmen der Abwägung der Bebauungsplan in seiner festgesetzten Gebietsabgrenzung von der Gemeinde am 28.04.2016 als Satzung beschlossen.