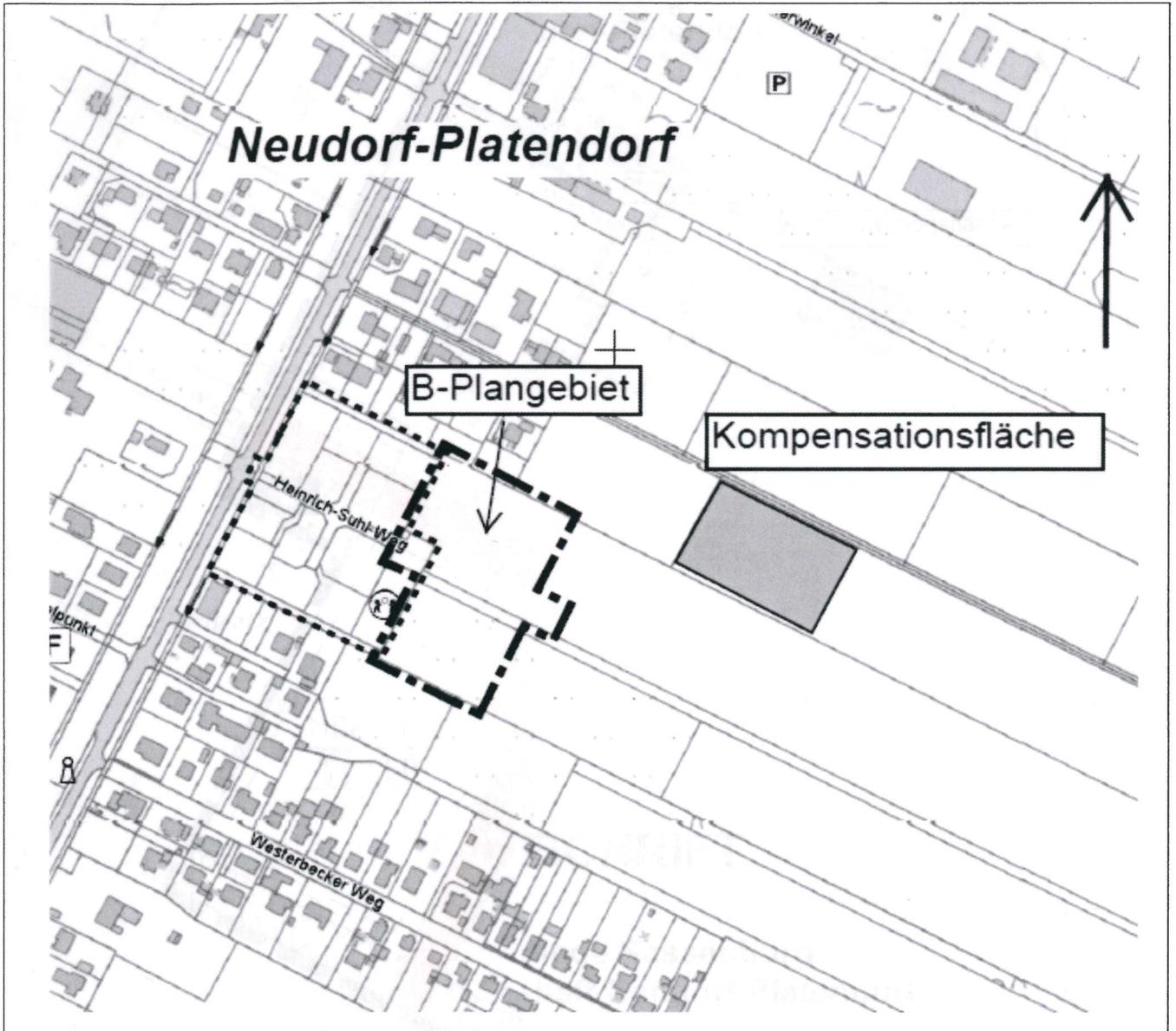


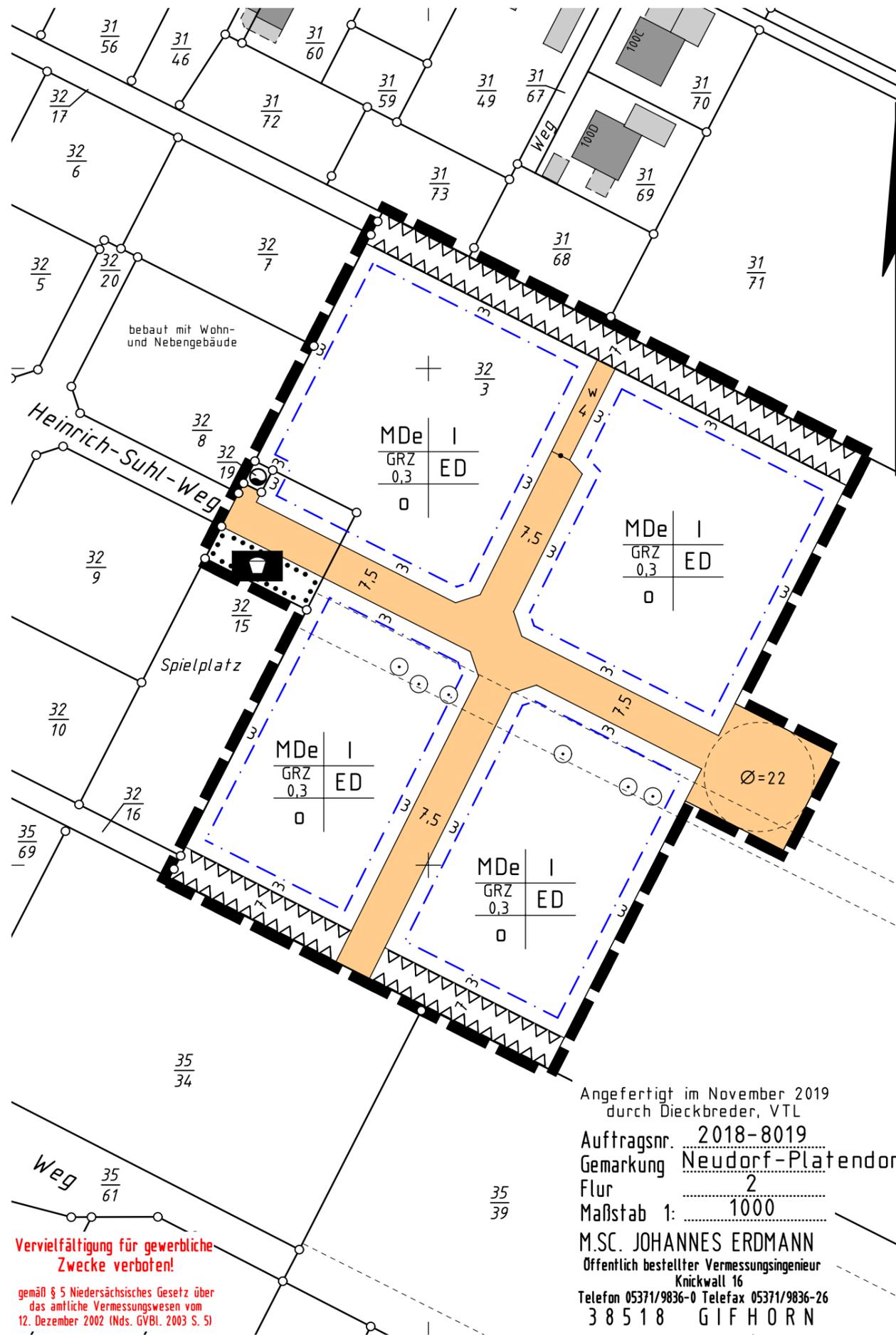
URSCHRIFT

Bebauungsplan „Neudorf-Platendorf Mitte II“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), zugleich 1. Änderung „Neudorf-Platendorf Mitte I“
Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Neudorf-Platendorf



Inhaltsverzeichnis:

- Planunterlage im Maßstab 1 : 1000
- Textliche Festsetzungen + ÖBV
- Verfahrensvermerke
- Begründung



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))

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

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
 Zweckbestimmung:
S Spielanlagen
 siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
W W = Privatweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Wasser (Pumpstation)

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)

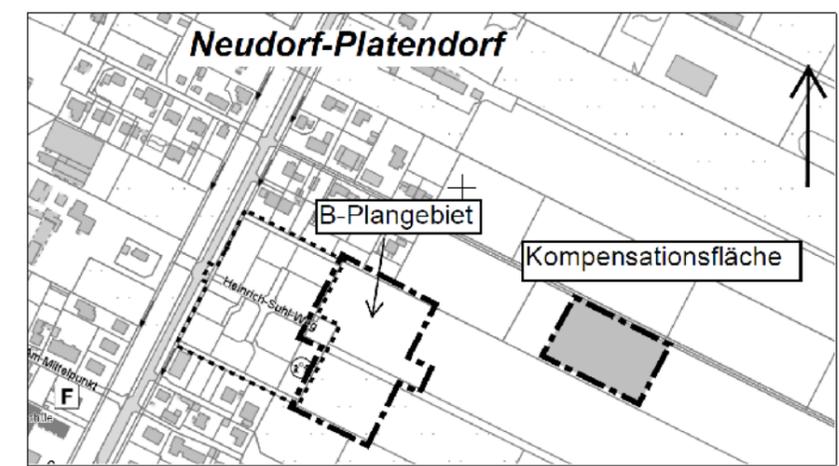
Erhaltung:
B Bäume
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 siehe textliche Festsetzung Nr. 3

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

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

F Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 6 BauGB)
 siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Lage der Kompensationsfläche
 Gemarkung Neudorf-Platendorf, Flur 2, Flurstück 31/11
 siehe textliche Festsetzungen Nr. 7 - 9



Angefertigt im November 2019
 durch Dieckbreder, VTL
 Auftragsnr. 2018-8019
 Gemarkung Neudorf-Platendorf
 Flur 2
 Maßstab 1: 1000
 M.Sc. JOHANNES ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Knickwall 16
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
 3 8 5 1 8 G I F H O R N

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!

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

Gemeinde Sassenburg
Ortschaft Neudorf-Platendorf

Bebauungsplan
„Neudorf-Platendorf Mitte II“ mit ÖBV
zugl. 1. Änderung „Neudorf-Platendorf Mitte I“

Maßstab: 1 : 1.000 **Stand: 17.07.2018**
 geändert am: 07.08.18 / 10.12.18
 21.01.19 / 29.10.19 / 09.12.20

C·G·P Bauleitplanung GmbH i.Abw.

Textliche Festsetzungen

1. Das Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5, 8 und 9 BauNVO zulässigen
 - Einzelhandelsbetriebe (Nr. 5),
 - 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. Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Spielanlagen ist ein Abenteuerspielplatz zulässig.
 3. Vorhandene Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen.
 4. Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und zu versickern bzw. zu verdunsten. Öffentliche Verkehrsflächen sind über straßenbegleitende Mulden zu entwässern.
 5. Für die Gewässerunterhaltung ist ein 5 m breiter Räumstreifen entlang der oberen Böschungskante von baulichen Anlagen freizuhalten.
 6. Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von
 - a) max. 4,0 m bei Einzelhäusern und
 - b) max. 6,0 m bei Mehrfamilienhäusernzulässig.
 7. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind i.S. von § 9 Abs. 1 a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 52 a BauGB folgende Maßnahmen in der Gemarkung Neudorf-Platendorf, Flur 2, Flurstück 31/11, auf einer Grundfläche von 5.000 m² vorzunehmen:
Grünland-Entwicklung
Das Entwicklungsziel „Sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland“ lässt sich nur über die direkte Einbringung von Samenmaterial der charakteristischen Blütenpflanzenarten erreichen. Nach umbrechen des Flurstücks ist eine Neueinsaat vorzunehmen.
Folgende Punkte sind dabei zu beachten:
 - das Saatgut muss „kräuterreich“ sein; vorzugsweise sollte es sich um Material handeln, das nach dem sog. „Heudruschverfahren“ oder einer ähnlichen Methode gewonnen worden ist; auch sollte es aus der Region stammen;
 - die Flächen müssen dauerhaft gepflegt oder in **extensiver** Weise genutzt werden, z.B. als einschürige Mähwiese;
 - eine Beweidung mit großen Tieren (Rinder, Pferde) darf nicht erfolgen, da von erheblichen Trittschäden auszugehen ist;
 - keine Düngung und kein Einsatz von Herbiziden (z.B. zur Bekämpfung von „Problemunkräutern“);
 - regelmäßige mechanische Bearbeitungen wie z.B. Schleppen und Walzen sind zu unterlassen, um kleinräumige Unterschiede bei den standörtlichen Gegebenheiten aufgrund von Bodenunebenheiten nicht zu zerstören.Wegen des prinzipiellen Umbruchsverbotes von Grünland ist die Durchführung der Maßnahme der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn rechtzeitig anzuzeigen.
Pflanzung einer Baumreihe
Pflanzung von 8 Bäumen (Stiel-Eiche – *Quercus robur*, ggf. auch Gemeine Esche – *Fraxinus excelsior* oder Schwarz-Erle – *Alnus glutinosa*) als Baumreihe entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges zu pflanzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft im Sinne der Festsetzung zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Die Herrichtung und Unterhaltung der Kompensationsmaßnahmen obliegen den Nutzungsberechtigten.
8. 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 Grundstücken im Plangebiet „Neudorf-Platendorf Mitte II“ mit ÖBV, zugl. 1. Änderung „Neudorf-Platendorf Mitte I“ entsprechend zugeordnet.

9. Die Kompensationsflächen, die zum Teil mit Bäumen bepflanzt werden sollen, werden von einer 20-kV-Freileitung gequert. 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 Maststandorte müssen jederzeit für Unterhaltungsmaßnahmen bzw. zur Behebung von Störungen erreichbar sein.

Hinweis: Der Leitungsverlauf ist der Anlage „Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu entnehmen, die der Begründung zum B-Plan beigefügt ist. Für die Lage der 20-KV Freileitung wird keine Gewähr übernommen.

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

§ 1 – Gesetzesgrundlage und Geltungsbereich

Gesetzesgrundlage für die ÖBV ist der § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO).

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Neudorf-Platendorf Mitte II“.

Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Anzahl der Stellplätze, die Gestaltung der Vorgärten sowie der Dächer.

§ 2 Einstellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

2.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind bei einer neuen Bebauung

- a) mit Einzelhäusern mind. 2 Einstellplätze und
- b) mit Mehrfamilienhäusern je Wohneinheit mind. je 2 Einstellplätze nachzuweisen.

§ 3 Vorgärten (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Eine Gestaltung der Vorgärten mit Kiesbeeten / Steinbeeten ist nicht zulässig.

§ 4 Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Auf allen Dachflächen sind bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektor).

§ 5 – Ordnungswidrigkeiten (80 Abs. 3 und 5 NBauO)

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 1 und 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 bis 4 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

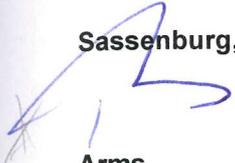
Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines sog. Erdölaltvertrages E 1213 Celle der Wintershall DEA Deutschland GmbH sowie eines Bergbauberechtigungsgebietes der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Sassenburg, den 28.10.2021


Arms
Bürgermeister



Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Sassenburg, den 26.10.2021


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 11/19). 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 21.10.2021

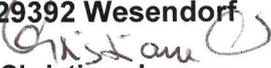

Dipl. Ing. J. Erdmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 12.10.2021

C·G·P
Bauleitplanung GmbH *i.Abw.*
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf

Christiane Langer

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.02.2020 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 23.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 02.11.2020 bis 02.12.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 28.10.2021


Arms
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

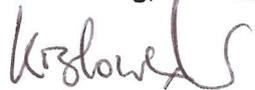
Sassenburg, den 28.10.2021


Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ^{29.10.2021} im Amtsblatt Nr. 17 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ^{29.10.2021} in Kraft getreten.

Sassenburg, den - 5. Nov. 2021


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

Bürgermeister

Begründung

zum Bebauungsplan „Neudorf-Platendorf Mitte II“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), zugleich 1. Änderung „Neudorf-Platendorf Mitte I“ der Gemeinde Sassenburg 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. Kosten und Finanzierung**
- 6. Hinweise aus der Fachplanung**
- 7. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**
- 8. Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)**
- 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

- Baugrunduntersuchung
- Faunistische Kartierung Brutvögel
- Biotoptypenplan
- Konfliktplan
- Maßnahmeplan
- Bestandsplan „Ver- und Entsorgungsleitungen – 20 kV-Freileitung“
- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Sassenburg besteht aus den Ortschaften Dannenbüttel, Grußendorf, Neudorf-Platendorf, Stüde, Triangel und Westerbeck.

Im RROP 2008 ist die Ortschaft Westerbeck als Standortfunktion Grundzentrum (II 1.1 (8) [Z]*) zugeordnet.

Nach dem RROP 2008 ist die Siedlungsentwicklung – gemäß dem Prinzip der dezentralen Konzentration - vorrangig auf die zentralen Orte auszurichten. Schwerpunkträume der Siedlungsentwicklung sind die Ober- und Mittelzentren. Im Verflechtungsbereich dieser Zentralen Orte sind die Grundzentren, die im Bereich von Siedlungsachsen liegen, als Schwerpunktorde für die Siedlungsentwicklung auszugestalten.

In Bereichen mit Zugangsstellen des schienengebunden ÖPNV soll durch verdichtete Bau- und Wohnformen eine höhere Siedlungsdichte erreicht werden.

Die Ortslage von Neudorf-Platendorf wird weitläufig begrenzt durch Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) (III 2.1 (6 u. 7) [G]** und III 3 (3) [G]** sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7) [G]** und III 3 (3) [G]**). Das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft wird im Norden, Westen und Osten überlagert von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/(8) [Z]*). Im Westen der Ortslage verläuft eine sonstige Eisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr) mit zwei Haltepunkten (IV 1.3 (2) [Z]*).

Das Plangebiet und seine direkte Umgebung ist als vorhandener Siedlungsbereich bzw. als Bereich für die Siedlungsentwicklung dargestellt. Die Standorte ohne besondere Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung. Diese orientieren sich am örtlichen Entwicklungsstand.

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.

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

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

Ein Anschluss an den ÖPNV besteht mit der Buslinie **173** – Platendorf / Westerbeck / Dannenbüttel / Weyhausen mit Haltestellen in Platendorf Iseweg, Bahnhofstraße, Moorkrug, Schule, Heidekrug, Gamser Weg, Süd, in Triangel Am Glockenturm, Hexentanzplatz, Post, Im Dragen, in Westerbeck Schulzentrum, Hinter den Grashöfen, Grundschule, Am Hagen, Kl. Dorfstraße, in Dannenbüttel Siedlung, Westerbecker Straße, Ortsmitte, Siedlung;

Buslinie **174** – Westerbeck / Triangel / Platendorf / Gifhorn mit Haltestellen in Dannenbüttel Ortsmitte, Siedlung, in Westerbeck Friedhofstraße, Am Hagen, Kl. Dorfstraße, Hint.d.Grashöfen, Schulzentrum, in Triangel am Glockenturm, Platendorf Süd, Gamser Weg, Heidekrug, Moorkrug, Bahnhofstraße, Iseweg, Bahnhofstraße, Moorkrug, Schule, Heidekrug, Gamser-Weg, Süd, in Triangel Post, Im Dragen.

Die Haltestelle, die als erschließende Bushaltestelle für das geplante Baugebiet in Frage kommt, ist die Haltestelle Schule. Sie ist in rd. 350 m Entfernung fußläufig zu erreichen. Damit entspricht die Entfernung den Aussagen im NVP 2016.

Die Busfahrpläne sind im Internet unter www.sassenburg.de > Leben in Sassenburg > Busfahrpläne und mehr einsehbar.

In der Gemeinde Sassenburg leben nach gemeindeeigener Zählung mit Stand 10/20 = 12.680 Einwohner einschließlich gemeldeter Nebenwohnsitze, wobei 2.759 Einwohner auf die Ortschaft Neudorf-Platendorf entfallen.

1.2 Planungsanlass

Zur Abdeckung des erforderlichen Wohnbedarfs und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie zur Wahrung des bestehenden Dorfgebietscharakters der umgebenden Bebauung entsteht im Anschluss an den B-Plan „Neudorf-Platendorf – Mitte I“ in der Ortschaft Neudorf-Platendorf auf bisher landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzten und brachliegenden Flächen ein Baugebiet von ca. 1,3 ha.

Die Gemeinde Sassenburg bezweckt mit diesem Bebauungsplan die Ortschaft Neudorf-Platendorf als Wohnstandort mit dörflichem Gepräge zu stärken.

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, Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit die Gemeinde Sassenburg das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einhalten kann, ist es erforderlich, dass der Flächennutzungsplan geändert wird. Im

Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

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.

1.7 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

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 Eigentumsbildung 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) – zugrunde.

2. Planinhalte

2.1 Erschließung

2.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über die Dorfstraße – K 31. Im Rahmen des Baugebietes „Neudorf-Platendorf – Mitte I“, an das das neue Baugebiet anschließt, wurde der Platendorfer Brückgraben durch den Bau einer neuen Brücke überbrückt. Die Erschließung in das öffentliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

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 mündet die Anliegerstraße in einer Wendeanlage, so dass eine spätere weitere Baugebietsausdehnung Richtung Osten möglich ist. Für eine Weiterentwicklung von Bauflächen sieht der Bebauungsplan Richtung Südwesten eine Anbindung vor. 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.

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.

Damit der im Norden des Plangebietes verlaufende Entwässerungsgraben ordnungsgemäß zur Räumung erreichbar ist, wird im Bebauungsplan eine 4 m breite Verkehrsfläche festgesetzt. Mit der Festsetzung als Privatweg wird erreicht, dass diese Verkehrsfläche nur den Räumfahrzeugen vorbehalten bleibt und nicht der Erschließung der Baugrundstücke dient.

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 (ein-

schl. Straßengruppe und Beschränkung) wird öffentlich bekannt gemacht und wird einen Hinweis auf die zu Grunde liegende Anordnung enthalten.

2.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Das Dorfgebiet ist ein „ländliches Mischgebiet“, dessen Charakter aber nicht von einem bestimmten prozentualen Mischverhältnis der zulässigen Nutzungsart abhängt. Eine Zunahme der Wohnbebauung führt für sich gesehen noch nicht zu einer – rechtlichen – Änderung des Gebietscharakters. Das gilt insbesondere dann, wenn noch landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, die der näheren Umgebung ein dörfliches Gepräge geben.

Ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb befindet sich in ca. 200 m Entfernung.

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung im Bestand und unter Berücksichtigung des in der Nachbarschaft vorhandenen Nebeneinanders 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 eingeschossigen Bauweise. Es 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.

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

Zur Begrenzung der Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen wird die Breite der Grundstückszufahrten festgesetzt.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass, auch unter Berücksichtigung des in der Nachbarschaft vorhandenen Nebeneinanders von Wohnen und Landwirtschaft (Gemengelage), 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 müssen in einem ausreichend dimensionierten Durchmesser ausgeführt werden. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeindebrandmeister festzulegen.

Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass maximal die Löschwassermenge von 48 m³/h für den Baugrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung steht.

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

Werden größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweise:

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

2.3.4 Oberflächenwasser

Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse wurde die Ingenieurgesellschaft Heidt & Peters mbH, Bad Bevensen, mit der Erarbeitung eines Konzepts zur Oberflächenentwässerung beauftragt.

Zusammenfassend wurde festgestellt:

„Für den B-Plan „Neudorf-Platendorf Mitte II“ wurde mit der vorliegenden Ausarbeitung die Oberflächenentwässerung betrachtet. Bei einer Aufhöhung des Plangebietes entsprechend des westlich angrenzenden Baugebietes „Neudorf-Platendorf Mitte I“ kann zukünftig das anfallende Oberflächenwasser im Baugebiet vollständig versickert werden.

Hierzu sind für die Verkehrsflächen Mulden vorgesehen. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist bei einer GRZ von 0,3 problemlos möglich. Die Art der Versickerung sollte den Bauherrn im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und technischen Regeln freigestellt werden.“

Das Konzept zur Oberflächenentwässerung ist der 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 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.

Eine beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beantragte Luftbildauswertung hat ergeben, dass nach Auswertung der vorliegenden Luftbilder keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

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

Im B-Plan „Neudorf-Platendorf – Mitte I“ wurde eine Fläche für Spielanlagen berücksichtigt. Diese Fläche wird um rd. 180 m² Richtung Norden erweitert. Art und Weise sowie Umfang der Spielanlagen sollen nachfolgend mit der Bevölkerung abgestimmt werden.

2.7 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

2.7.1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Sassenburg führt ein formelles Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neudorf-Platendorf Mitte II“ durch. Das Planungsgebiet befindet sich etwa in der Mitte der Ortschaft am östlichen Ortsrand in östlicher Verlängerung des Heinrich-Suhl-Wegs.

Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu beachten, speziell nach § 1 a Abs. 2 BauGB [in Übereinstimmung mit § 14 Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)] die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen. Zu berücksichtigen sind weiterhin die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG.

Mit E-Mail vom 24.07.2018 beauftragte die mit der Erstellung des B-Plan-Entwurfes betraute CGP Bauleitplanung GmbH, Wesendorf, die Biodata GbR, Braunschweig, mit der Abfassung eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages, in welchem die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, insbesondere die Eingriffsregelung nach den §§ 14 ff BNatSchG und die Aspekte zum besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zusammengestellt sind.

2.7.2 Bearbeitungsmethodik

Biotopausstattung und Landschaftsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche sind im Mai 2019 durch Geländebegehung aufgenommen worden. Als Kartiergrundlage ist ein Auszug aus den Geobasisdaten in Kombination mit einem Echtfarb-Luftbild der LGLN verwendet worden. Die Ansprache der Biotoptypen basiert auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2016); erfasst worden ist bis zur Ebene der Untereinheit. Die entsprechende drei Buchstaben-Codierung ist in der nachstehenden Bestandsbeschreibung in eckigen Klammern mit aufgeführt.

Zwischen Mitte Mai und Ende Juli 2019 ist das überplante Areal in zwei Kartierdurchgängen auf mögliche Wuchsstellen von Farn- und Blütenpflanzen, welche dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen bzw. als bestandsgefährdet gelten (Arten der Roten Liste für Niedersachsen und Bremen – GARVE 2004 bzw. für Deutschland – METZING et al. 2018), kontrolliert worden. Die Mengenschätzung bei der Individuenhäufigkeit folgt der Vorgehensweise des niedersächsischen Pflanzenarten-Erfassungsprogramms (SCHACHERER 2000).

Die Brutvogelfauna wurde in Anlehnung an SÜDBECK et al. (2005) flächendeckend in drei Kartierungsdurchgängen erfasst. Der Kartierungszeitraum erstreckte sich von April bis Juni 2019. Die Tagkartierungen wurden in den Morgenstunden durchgeführt.

Bei einem Nestfund, Sichtung fütternder Altvögel oder einem Nachweis von Jungvögeln erfolgte eine Einstufung als sicherer Brutvogel mit der Kategorie „Brutnachweis“. Tiere mit Territorialverhalten (singende Männchen, Balzverhalten) oder Paarbeobachtungen wurden ebenfalls als Brutvögel mit dem Status „Brutverdacht“ gewertet, wenn diese Verhaltensweisen bei mindestens zwei Begehungen im geeigneten Bruthabitat festgestellt werden konnten. Vögel, die nur einmal zur Brutzeit im geeigneten Habitat beobachtet wurden, erhielten eine Einordnung als „Brutzeitfeststellung“.

Als Gastvögel wurden diejenigen Arten eingestuft, für die sich keinerlei Hinweise auf eine Brut innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben haben, wohl aber für dessen Nutzung als Nahrungshabitat zur Brutzeit („Nahrungsgäste“ = Brutvögel in angrenzenden Bereichen).

Punktgenau erfasst wurden Arten, die

- in den einschlägigen Roten Listen (einschließlich Vorwarnlisten)
- in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie

verzeichnet sind, weiterhin ausgewählte biotopspezifische Arten, insbesondere geeignete Leitarten nach FLADE (1994). Kartografisch dargestellt wurden die Reviermittelpunkte, welche nicht notwendigerweise mit dem tatsächlichen Brutplatz übereinstimmen müssen. Reviere, die nicht vollständig im Untersuchungsgebiet liegen, wurden unabhängig vom Reviermittelpunkt zum Gebiet gerechnet, wenn zumindest ein wichtiger Teil des Reviers im Untersuchungsgebiet lag. Die übrigen Arten wurden halbquantitativ (in Größenklassen) aufgenommen.

Mitte Februar 2019, vor dem Laubaustrieb, sind die Baumbestände im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und den direkt angrenzenden Bereichen auf Vorhandensein von dauerhaft genutzte Lebensstätten von Vögeln (v. a. Greifvogelhorste) abgesehen worden. Dabei

ist auch auf Strukturelemente wie Höhlen, Rindenabplatzungen etc., die Fledermäusen als Quartier dienen können, geachtet worden.

Im Rahmen der vorgenannten Bestandsaufnahmen sind andere im Vorhabensbereich sich aufhaltende Tierarten mit Relevanz für den Artenschutz nebst erkennbarem Status mit registriert worden.

Zu den abiotischen Schutzgütern „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ sowie „Fläche“ sind keine eigenen Untersuchungen durchzuführen gewesen; vielmehr werden frei zugängliche Daten Dritter (vorrangig NIBIS® -Datenserver des LBEG, in web) herangezogen.

2.7.3 Gegenwärtiger Zustände von Natur und Landschaft

- **Abiotische Schutzgüter**

(soweit nicht anders angegeben nach NIBIS® -Datenserver des LBEG; Abfragedatum 14.01.2019)

Boden

Gemäß der „Bodenkarte für Niedersachsen 1 : 50.000“ steht innerhalb des überplanten Areals als Bodentyp ein Tiefes Erdhochmoor mit Sanddeckkultur an. Dabei handelt es sich nach NLFB (1997) als Bodenart um ein Gemenge aus Hoch- und Niedermoortorf sowie Sand, das aus Hoch- bzw. Niedermoor und glazifluviatilen Ablagerungen hervorgegangen ist. Der Standort gilt als „stark frisch“ (Bodenkundliche Feuchtestufe 6).

Der ursprüngliche Moorboden ist durch großräumige Absenkung des Grundwasserspiegels und nachfolgende landwirtschaftliche Nutzungen weitestgehend zerstört worden. Insbesondere bei der überplanten Ackerfläche ist infolge der langjährigen intensiven Bewirtschaftungsweise v.a. aufgrund sich wiederholender, mechanischer Störung des Bodengefüges und des Eintrags diverser Chemikalien, die das Bodenleben beeinträchtigen, von einer zusätzlichen Degradierung auszugehen.

Bei einer Bodenwertzahl von 30 wird die natürliche Bodenfruchtbarkeit mit „äußerst gering“ angegeben. Abweichende Bedingungen können bei landwirtschaftlichen Nutzflächen aufgrund des seit Jahren erfolgten Eintrags an Stickstoffverbindungen in der Größenordnung von >40-60 kg N / ha x a (N-Flächenbilanzsaldo 2007/2010 für das Gemeindegebiet Sassenburg) auftreten.

Die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung wird als „hoch“ eingestuft. Eine potentielle Erosionsgefährdung hinsichtlich Wasser besteht nicht bzw. ist diese sehr gering, bezüglich Wind geht sie von Norden nach Süden von einer mittleren Stufe auf „sehr gering“ zurück.

Alltlaststandorte werden für das Planungsgebiet nicht benannt.

Wasser

Das B-Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers „Mittelweser-Aller-Leine-Niederung“. Dieser liegt im Hydrogeologischen Raum „Nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet“, Teilraum „Niederungen im nord- und mitteldeutschen Lockergesteinsgebiet“. Flussablagerungen, Hang- und Schwemmlagerungen bilden in Höhen zwischen 52 und 55 m ü NN, einen Porengrundwasserleiter von hoher Durchlässigkeit aus. Trotz künstlicher Absenkung des Grundwasserspiegels liegt der mittlere Grundwasserhochstand bei 4 dm unter Gelände oder weniger, der mittlere Grundwassertiefstand zwischen 8 und 13 dm unter Geländeoberfläche, was einer mittleren Grundwasserstufe entspricht. Messungen der Grundwasserabstände im Rahmen der Aufstellung des B-Planes „Neudorf-Platendorf Mitte I“ haben einen Grundwasserflurabstand zwischen 0,4 m und 0,9 m ergeben (HEIDT & PETERS 2019).

Bei einer Sickerwasserrate von > 100 – 150 mm/a erreicht die Grundwasserneubildung eine Größenordnung von 151 – 200 mm Jahr; das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird mit „hoch“ bewertet. Bei einem geringen Denitrifikationspotential des anstehenden Bodens

(bis 20 kg N / ha x a) wird (für das Jahr 2013) von einer Potentiellen Nitratkonzentration im Sickerwasser von 25 – 50 mg/l ausgegangen. Konkrete Daten zur Grundwasserbeschaffenheit liegen nicht vor.

Natürliche Oberflächengewässer (Quellen, Bäche, Tümpel etc.) befinden sich weder im B-Plan-gebiet noch in einem Umkreis von etwa 1,5 km um dieses. Hingegen bestehen – z.T. schon seit mehr als einhundert Jahren – zahlreiche Gräben unterschiedlicher Dimension, die zur Entwässerung des Gebietes angelegt worden sind. Infolgedessen entspricht der heutige Zustand des hydraulischen Systems im betrachteten Landschaftsausschnitt nicht mehr den ursprünglichen Gegebenheiten. Als Hauptvorfluter fungieren die beiden Gräben parallel zur Kreisstraße (K) 32, die ca. 170 m westlich des B-Plangebietes durch die Ortslage verläuft. Die „Ise“ als nächstgelegenes natürliches Fließgewässer befindet sich westlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 3 km. Zwischen beiden Bereichen liegen vor allem landwirtschaftliche Nutzflächen, ein Abschnitt eines ausgedehnten Waldgebietes sowie Teile der bebauten Ortslage von Neudorf-Platendorf. Aktuelle Daten zur Wasserqualität liegen nicht vor.

Klima / Luft

Der betrachtete Landschaftsraum ist bei vorherrschend westlichen Winden durch ein maritimes Klima geprägt, wobei aufgrund der nach Osten hin vorgeschobenen Lage kontinentale Einflüsse merklich in Erscheinung treten. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei °9 C, die Jahressumme der Niederschläge erreicht im Mittel einen Wert von 645 mm. Bei einer mittleren Verdunstung von rd. 565 mm im Jahr bleibt die klimatische Wasserbilanz mit 82 mm im positiven Bereich.

Lokalklimatisch ist das B-Plangebiet entsprechend seiner Lage, Biotopausstattung und Landschaftsstruktur als „Belastungsraum“ einzustufen (vgl. BÜRO FÜR KLIMA UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE ZIMMERMANN 1988). Waldgebiete, denen eine Funktion als Ausgleichsraum zukommt, befinden sich etwa 1,2 km west- und östlich des Plangebietes. Eine Klima ausgleichende Wirkung wird jedoch nur schwach wirksam, da zwischen den Bereichen keine ausgeprägten Frischluftbahnen bestehen; zwischen dem B-Plangebiet und dem westlich davon liegenden Wald zudem sich Bebauung der Ortschaft erstreckt. Durch die Lage am Rand eines ehem. ausgedehnten Mooregebietes liegt die mittlere Jahrestemperatur unter dem o.g. Wert für den gesamten Landschaftsraum; zudem besteht eine erhöhte Tendenz zur Nebelbildung.

Quellen mit erheblichem Ausstoß an Luftschadstoffen sind im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes und dessen direktem Umfeld nicht vorhanden. Neben den Gebäudeheizungen stellt der Straßenverkehr, besonders auf der K 31, den Hauptbelastungsfaktor bezüglich Luftschadstoffe dar. Von einer dadurch spürbar erhöhten Luftschadstoffbelastung im Planungsgebiet ist jedoch aufgrund der angrenzend weitgehend offenen Landschaft nicht auszugehen. Kritische lufthygienische Konstellationen sind im betrachteten Bereich bislang nicht bekannt geworden.

• Arten und Lebensgemeinschaften

Biotopausstattung, Vegetation und Landschaftsstruktur

(vgl. dazu Biotoptypenkarte als Anlage zur Begründung)

Etwa die Hälfte des Vorhabensgebietes (= räumlicher Geltungsbereich des B-Planes) ist bis 2018 ackerbaulich genutzt worden, wobei die Bewirtschaftung in konventioneller intensiver Weise erfolgt ist. Seit dem Bewirtschaftungsjahr 2018 / 2019 liegt die Parzelle brach und ist mit einer Grünland-Einsaat versehen worden. Da eine typische Ackerbegleitflora demzufolge (bis auf vernachlässigbare Fragmente) fehlt, erfolgt die Zuordnung zum Biototyp „Mooracker in wiesenartiger Brache“ [AMw] nach bodenkundlichen Merkmalen gemäß den Angaben der v.g. Bodenkarte des LBEG.

An seinem südöstlichen Rand schneidet der räumliche Geltungsbereich des B-Planes einen Abschnitt eines Intensivgrünlands auf Moorböden [GIM] an, das als Mähwiese genutzt wird. An seinen Rändern zeigen sich stellenweise Ruderalisierungstendenzen.

Zwischen dem Ackerschlag und der Grünlandparzelle verläuft in niedriger Dammlage ein Weg mit einer sandig-kiesigen Oberflächenbefestigung. Die Wegraine wie die Dammböschungen sind mit dichtwüchsigen Pflanzengemeinschaften bewachsen, die sich vorrangig aus Gräsern des Wirtschaftsgrünlandes sowie Arten der Ruderalen Staudenfluren und Saumgesellschaften zusammensetzt. Verbreitet dominiert die Große Brennnessel (*Urtica dioica*) die Vegetation. Zusammengefasst werden die Bestände zum Biotoptyp „Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte“ [UHM] gestellt. An einer Aufweitungsstelle des Wegdammes ist die Ausprägung „trockener Standorte“ [UHT] entwickelt, die allmählich verbuscht (Zusatzmerkmal „v“). Zudem sind einzelne Eichen [HBE] aufgenommen, die das Gertenholzstadium erreicht haben. Beiderseits des Weges wachsen kleine „Sonstige naturnahe Sukzessionsgebüsche [BRS].

Ältere Eichen, darunter eine im sehr starken Baumholzstadium, stehen in einer Baumreihe [HBA] am westlichen Ende des Weges; beigemischt sind jüngere Vogel-Kirschen (verwilderte Süd-Kirschen) aus Sameneintrag durch Vögel). Die Strauchschicht besteht vor allem aus Gewöhnlicher Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Später Trauben-Kirsche (*Prunus serotina*).

An der nördlichen und südlichen Grenze des B-Plangebietes verlaufen jeweils Entwässerungsgräben, die aufgrund wenig intensiver Unterhaltung partiell Röhrichte, Rieder und andere naturnahe Vegetationsbestände aufweisen, in der Regel jedoch in nur sehr schmaler Ausprägung. Nach der vorgefundenen Artenzusammensetzung handelt es sich bei den Gewässern um Nährstoffreiche Gräben [FGR]. Etwas südöstlich des Planungsgebietes wird der Graben an seiner Südseite von einem dichten Weiden-Sumpfgewächs nährstoffreicher Standorte BNR gesäumt, in dem auch junge Hänge-Birken (*Betula pendula*) beigemischt sind. Auf der Nordseite des Grabens steht eine kleine Baumgruppe [HBE] aus jungen Hänge-Birken und Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*).

Beide Gräben münden etwas westlich des Planungsgebietes in ein künstliches Fließgewässer, das entsprechend seiner Ausmaße und einstigen Funktion als Kleiner Kanal [FKK] aufgenommen ist. Der „Grünstreifen“ zwischen dem Kanal und der Straße wird von einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte [UHT] eingenommen, in der einzelne jüngere Hänge-Birken (*Betula pendula*) in einer Reihe [HBA] stehen.

Jenseits des Grabens am Nordrand des B-Plangebietes befinden sich weitere Parzellen mit Mooracker [AM], die bis unmittelbar an die Wohnbebauung – Verdichtetes Einzel- und Reihenausgebiert [OED] bzw. Locker bebautes Einzelhausgebiet [OEL] – heranreichen.

In südliche Richtung folgen auf den Graben zwei Flächen mit Intensivgrünland auf Moorböden [GIM], wovon eine Parzelle seit mehreren Jahren brach liegt und zunehmend ruderalisiert, so dass als weitere Biotoptypen Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte [UHF] und die artenarme Brennnesselflur [UHB] in dem eng verzahnten Vegetationskomplex vertreten sind. Am Rand der Grünlandbrache steht als markanter Einzelbaum [HBE] eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) im mittleren Baumholzstadium. Etwas westlich von diesem Stocke eine Baumreihe [HBA] aus Nadelgehölzen.

Westlich angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes entsteht ein neues Wohngebiet. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen ist die Mehrzahl der Häuser weitgehend errichtet, die Erschließungsstraße jedoch noch nicht fertig gestellt. Dieses Gelände ist als Baustelle [OX] in der Biotoptypenkarte gekennzeichnet. Der Zielbiotoptyp „Verdichtetes Einzel- und Reihenausgebiert“ [OED] ist mit angegeben.

Artenschutzrelevante Farn- und Blütenpflanzen

Hinweise auf Vorkommen landes- bzw. bundesweit gefährdeter resp. Gesetzlich geschützter Farn- und Blütenpflanzen innerhalb des überplanten Areals haben die Geländeuntersuchungen nicht ergeben.

Artenschutzrelevante Tierarten

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet sind insgesamt 17 Vogelarten festgestellt worden, wovon 14 als Brutvögel eingestuft werden; bei den übrigen Arten handelte es sich um Nahrungsgäste. Der Brutvogel-Bestand des Gebietes geht aus der Gesamtartenliste (siehe Anlage: Faunistische Kartierung: Brutvögel) hervor.

Sonstige Arten

Die Grünland-Parzelle im Südteil des B-Plangebietes wird vom Maulwurf (*Talpa europaea*) besiedelt. Weiterhin ist in größerer Anzahl (≥ 20 Tiere) die Sumpfschrecke (*Stethophyma grossum*) – neben anderen Heuschrecken - nachgewiesen worden.

Östlich des geplanten Baugebietes und südlich des Feldweges ist eine Gruppe von fünf Feldgrillen-Männchen (*Gryllus campestris*) gehört worden. Diese besiedelten den Randstreifen des Feldweges und das nahe Grünland.

• **Landschaftsbild**

In Randlage des großen Moors befindet sich das Planungsgebiet in einem Landschaftsraum, der von Natur aus geprägt gewesen ist durch ein sehr gleichmäßiges, nahezu ebenes Relief ohne auffallende Höhenunterschiede resp. Strukturierende oder prägende Reliefformen. Mit der ab dem Ende des 18. Jahrhundert begonnenen systematischen Urbarmachung sind vor allem lineare Strukturen wie Gräben und Dämme angelegt worden, die bis heute in ihrer Häufung ein Charakteristikum des Landschaftsraumes darstellen. 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 einstigen 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 ausschließlich Wohnzwecken dient und mitsamt den umgebenden Ziergärten ein städtisches Gepräge zeigt. Einzelne größervolumige Geschäftsgebäude verstärken stellenweise die urbane Überformung und bedingen ein uneinheitliches Bild der bebauten Ortslage.

Abseits der Ortschaft weist die Landschaft eine weiträumig offene Struktur auf, was die Gleichförmigkeit des Geländes noch unterstreicht. In der durch konventionell intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägten Feldflur fehlen weitgehend natürliche oder zumindest naturnahe Vegetationselemente wie Hecken, Feldgehölze o. ä., welche eine Landschaft gliedern und beleben. Überwiegend erhalten geblieben ist die Flureinteilung mit langen aber eher schmalen Flurstücken. In nur geringer Zahl finden sich Gehölzbestände wie Baumreihen, die entlang von Wegen gepflanzt worden sind, oder Gebüsche, wie sie sich an Gräben meist spontan angesiedelt haben. 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.

Infolge der diversen Umgestaltungen und Veränderungen sowie der Nutzungsintensivierung ist der betrachtete Landschaftsausschnitt in seiner Tier- und Pflanzenwelt deutlich verarmt. Auch bei den Grünlandflächen ist wegen der relativ geringen Individuenhäufigkeit bei den Kräutern eine charakteristische Aspektfolge im Wechsel der Jahreszeiten nur schwach erkennbar. Aufgrund der geringen Naturnähe lassen sich typische Lautäußerungen (z.B. Balzgesänge von Vögeln und Heuschrecken) im betrachteten Landschaftsausschnitt nur in begrenztem Umfang wahrnehmen. Akustisch tritt der Autoverkehr auf der Ortsdurchgangsstraße in den Vordergrund. Ein sinnliches Erleben von Natur und Landschaft ist nur in sehr eingeschränktem Maße möglich.

2.7.4 BEWERTUNG

• **Abiotische Schutzgüter**

Boden

GUNREBEN & BOESS (2015) nennen als wesentliche Bewertungskriterien zum Schutzgut Boden:

- die Archivfunktion (natur- bzw. kulturgeschichtliche Bedeutung, Seltenheit),
- Naturnähe (fehlende bzw. sehr geringe anthropogene Überformung),
- besondere Standorteigenschaften (Extremstandorte),
- die Lebensraumfunktion für Pflanzen,
- eine natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Das im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes anstehende „Tiefe Erdhochmoor mit Sanddeckkultur“ stellt keinen natürlichen Bodentyp dar. Er kommt landesweit wie auch im Landkreis Gifhorn in kultivierten Mooren häufig vor. Eine besondere natur- bzw. kulturgeschichtliche Bedeutung erlangt dieser Bodentyp in der Regel nicht. Daher ist er auch nicht in einen Suchraum für schutzwürdige Böden einbezogen (LBEG in web.). GUNREBEN & BOESS (2015) empfehlen „lediglich“ eine exemplarische Sicherung als „kulturgeschichtlich bedeutsamen Boden“, wenn die entsprechende Fläche aktuell unter Wald oder in einem Naturschutzgebiet liegt. Jedoch handelt es sich um einen „Kohlenstoffreichen Boden mit Bedeutung für den Klimaschutz“. Veränderungen, die zu einer Zersetzung der noch vorhandenen Torfanteile führen, sollten daher unterbleiben, um die Freisetzung von Klima schädigendem Kohlendioxid (CO₂) zu vermeiden.

Das Vorkommen im Planungsgebiet unterliegt fast auf gesamter Fläche einer landwirtschaftlichen Nutzung, so dass von weiteren Degenerationserscheinungen auszugehen ist. Die Bodenfruchtbarkeit ist vielfach durch wiederholtes Einbringen vor allem mineralischer Dünger künstlich heraufgesetzt und entspricht nicht mehr den natürlichen Bedingungen. Auch die großräumige Absenkung des Grundwasserspiegels im Bereich des B-Plangebietes hat zu nachhaltigen Veränderungen beim Bodentypus geführt. Zudem haben sich durch diese Maßnahmen die standörtlichen Gegebenheiten so weit gewandelt, dass ein Extremstandort (im Sinne des Bodenschutzes) nicht mehr vorliegt.

Im Bereich des das Planungsgebiet querenden Wirtschaftsweges ist der anstehende Boden infolge Überschüttung irreversibel zerstört.

Unter Berücksichtigung der bewirtschaftungsbedingten Beeinträchtigungen ergibt sich bezüglich des Schutzgutes Boden für die ackerbaulich genutzten Bereiche eine allgemeine (mittlere), für die Flächen unter Grünland eine hohe Wertigkeit.

Eine zusätzliche Bedeutung erlangt der Boden hinsichtlich des Klimaschutzes.

Wasser

Das Schutzgut Wasser ist im Bereich des Planungsgebietes nicht frei von Vorbelastungen. Das Grundwassersystem ist durch verschiedene anthropogene Eingriffe, v.a. weiträumige Absenkung des Grundwasserspiegels, Bodenversiegelung infolge Überbauung etc. nachhaltig verändert. Detaillierte Angaben zum Grundwasser wie Flurabstand oder Wassergüte liegen nicht vor, so dass nur eine grobe Einschätzung der Bedeutung auf Basis weniger Parameter möglich ist. Demnach erlangt das Planungsgebiet – trotz seiner im Bezug auf den Grundwasserkörper geringen Ausdehnung – bei einer knapp mittleren Grundwasserneubildungsrate und einem hohen Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung für die Grundwasserneubildung eine mittlere Wertigkeit. Da das Planungsgebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes liegt, resultiert diesbezüglich keine besondere Bedeutung.

Vor allem die beiden größeren Entwässerungsgräben entlang der K 32 stellen für das hydraulische System eine bedeutsame Vorbelastung dar. Von der geplanten Baugebietsausweisung ist das Gewässer nach Datenlage nicht betroffen, so dass sich voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Wasserführungen ergeben werden. Nachteilige Auswirkungen der geplanten Baugebietsausweisung auf die Wasserführung der Ise (als nächstgelegenen, natürlichem Fließgewässer) sind nach gegenwärtigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Insgesamt kommt dem B-Plangebiet nach Datenlage in Bezug auf das Schutzgut Wasser eine durchschnittliche (mittlere) Wertigkeit zu.

Klima / Luft

Der Biotopausstattung bzw. Nutzung entsprechend handelt es sich beim betrachteten Landschaftsausschnitt lokalklimatisch um eine Belastungsgebiet. Nach Datenlage weicht die Gesamtsituation bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft in diesem Bereich jedoch nicht wesentlich von der im übrigen Landschaftsraum ab.

Beeinträchtigungen für umgebende Landschaftsteile gehen gegenwärtig von dem überplanten Areal allenfalls durch Emissionen infolge der landwirtschaftlichen Nutzungsweise aus. Aufgrund der Winderosionsgefährdung des Bodentyps können bei bestimmten Konstellationen (fehlender oder niedriger und lückiger Pflanzenbewuchs auf dem Ackerschlag, Witterungsbedingungen) Staubemissionen lokal begrenzt zu Belastungssituationen führen. Aufgrund der in der Hauptwindrichtung weitgehend ungehinderten Luftaustauschmöglichkeit sind länger anhaltende kritische Immissionsbedingungen – auch im Zusammenwirken mit dem Kfz-Verkehr auf der benachbarten Kreisstraße – nicht zu erwarten. Zur Frischluftentstehung und Luftreinhaltung trägt das Planungsgebiet nicht bei, da diesbezüglich effiziente Biotope fehlen. Durch die Torfzersetzung aufgrund der Grundwasserabsenkungen ist eine Freisetzung von Klima schädigenden Gasen nicht sicher auszuschließen.

Eine besondere Bedeutung bezüglich des Schutzgutes erlangt das Planungsgebiet folglich nicht.

• **Arten und Lebensgemeinschaften**

Biotopausstattung, Vegetation und Landschaftsstruktur

Bei der nachstehenden Bewertung der Biotope innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden nur diejenigen betrachtet, die vegetationsgeprägt sind. Bauliche Anlagen einschließlich Wege 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 fünfstelligen Skala gemäß BIERHALS et al. (2004) sowie der Gefährdungsstatus in Niedersachsen nach v. DRACHENFELS (2012 / 2017) zusammengestellt. Dabei ist die aktuelle Ausprägung der Biotope im untersuchten Bereich mit eingeflossen, sofern die Datenquelle bei den Wertstufen mehrere Möglichkeiten (Wertstufenspanne) angibt.

Auf die Angabe eines bundesweiten Gefährdungsstatus wird bei der Bewertung der Biotoptypen verzichtet, da die Systematik der Kartiereinheiten nach dem niedersächsischen Kartierschlüssel (v. DRACHENFELS 2016) nicht kompatibel ist mit der der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands“ (FINCK et al. 2017).

Tab: Wertstufen und landesweiter Gefährdungsstatus der nachgewiesenen Biotoptypen.

WSt = Wertstufe nach BIERHALS et al. (2004)

IV = von besonderer bis mittlerer Bedeutung III = von allgemeiner Bedeutung

II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung I = von geringer Bedeutung

E = keine allgemeine Bewertung; Einzelfallbetrachtung

RL = Gefährdungsstatus gem. Rote Liste für Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2012 / 2017)

3 = gefährdet - = landesweit nicht gefährdet oder nicht bewertet

d = entwicklungsbedürftiges Degenerationsstadium

Code	Biotoptyp	WSt	RL
AMw	Mooracker in wiesenartiger Brache	I	-
BRR	Rubus-(Brombeer)Gestrüpp	III	-
BRS	Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch	III	-
FGR	Nährstoffreicher Graben	IV	3
GIM	Intensivgrünland auf Moorböden	II	3d

HBA	Baumreihe	E	(3)
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	III	-d

Für Baumreihen gibt die Datenquelle keine allgemeine Wertstufe an; vielmehr ist eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen, die Kriterien wie Baumart, Alter, Vielfalt und standörtliche Eigenschaften berücksichtigt. Danach erreichen die Stiel-Eichen mit einem Stammdurchmesser zwischen 35 cm und 55 cm in ca. 1,6 m über Grund eine mittlere Bedeutung (Wertstufe III); der Baum mit etwa 90 cm Stammdurchmesser eine sehr hohe Bedeutung (Wertstufe V). Der Gefährdungsstatus bei Einzelbäumen / Baumgruppen bzw. -reihen gilt nur für Altbestände ab dem mittleren Baumholzstadium (Stammdurchmesser von 40 cm und mehr in ca. 1,5 m über Grund). Dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG bzw. §§ 22 / 24 NAGBNatSchG unterliegt keiner der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorkommenden Biotoptypen. Die Streifen mit Röhricht bzw. Seggenried entlang der Gräben erreichen nicht die erforderliche Mindestbreite für die Einbeziehung in den Schutzstatus. Eine Korrelation mit einem Lebensraumtyp nach Anhang I der EU FFH-Richtlinie ist nicht gegeben.

Artenschutzrelevante Farn- und Blütenpflanzen

Nach den Untersuchungsergebnissen siedeln im B-Plangebiet aktuell keine Farn- und Blütenpflanzenarten, die dem gesetzlichen Artenschutz nach der BArtSchV i.V. mit § 44 BNatSchG unterliegen resp. In den einschlägigen Roten Listen (METZING et al. 2018, GARVE 2004) verzeichnet sind. Auch bei in 2012 (BIODATA 2012) und 2015 durchgeführten Kartierungen in Teilen des Planungsgebietes haben sich keine entsprechenden Hinweise ergeben.

Nah der Gesamtsituation – Lage, Biotopausstattung, Unterhaltung / Pflege etc. - ist ein Vorkommen bzw. eine Neuansiedlung von Farn- und Blütenpflanzen mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz kaum zu erwarten.

Hinsichtlich des Pflanzenartenschutzes erlangt der überplante Bereich folglich eine mittlere bis geringe Wertigkeit.

Artenschutzrelevante Tierarten

Brutvögel

Bei den meisten der angetroffenen Arten handelt es sich um allgemein verbreitete und nicht gefährdete Vertreter der Siedlungen und der offenen bis halboffenen Habitat. Lediglich der mit zwei Brutpaaren – davon eines innerhalb des B-Plangebietes – nachgewiesene Star ist sowohl auf der regionalen und landesweiten (KRÜGER & NIPKOW (2015)) als auch auf der bundesweiten (GRÜNEBERG et al. 2015) Roten-Liste als gefährdet aufgeführt. In die jeweilige Vorwarnliste aufgenommen ist der Haussperling, der – ebenfalls mit zwei Brutpaaren – allerdings außerhalb des überplanten Bereiches brütet. Vogelarten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie (VSR) kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Alle heimischen Vogelarten unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach der Bundes- und der EU-Artenschutzverordnung. Die streng geschützten Arten Turmfalke und Kranich traten „lediglich“ als Nahrungsgäste im B-Plangebiet auf. Die nächstgelegenen, bekannten Niststätten des Kranichs befinden sich im NSG „Großes Moor“ rund 1 km östlich des Untersuchungsgebietes.

Bezogen auf Artenzahl und -zusammensetzung kommt dem Untersuchungsgebiet eine eben noch mittlere Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel zu.

Andere Arten

Mit dem Maulwurf (*Talpa europaea*) siedelt innerhalb des Planungsgebietes eine Säugetierart, die dem gesetzlichen Schutz nach § 44 BNatSchG unterliegt. Nach den Fundumständen zu urteilen, handelt es sich um eine kleine Gruppe von maximal drei Tieren. Da Tiere der Art sich ausgesprochen territorial verhalten, ist bezogen auf die Größe der Grünland-Parzelle eine deutlich höhere Individuenzahl nicht zu erwarten. Der Ackerschlag im Planungsgebiet wie auch die

nicht bewirtschafteten Wegraine mit ihren Gehölzbeständen und Ruderalfluren stellen keinen geeigneten Lebensraum für den Maulwurf dar.

Weiterhin sind mit der Feldgrille und der Sumpfschrecke zwei Heuschreckenarten innerhalb des überplanten Gebietes nachgewiesen worden, die in der einschlägigen landesweiten Roten Liste (GREIN 2005) verzeichnet sind:

- Feldgrille (*Gryllus campestris*) vom Aussterben bedroht (Rote Liste Kat. 1),
- Sumpfschrecke (*Stethophyma grossum*) gefährdet (Kat. 3).

Beide Arten unterliegen nicht dem gesetzlichen Schutz nach § 44 BNatSchG. Dennoch sind die Vorkommen wegen des Gefährdungsstatus in Niedersachsen zu würdigen.

Die Feldgrille ist in 2019 erstmalig im betrachteten Landschaftsausschnitt festgestellt worden. Entsprechende Untersuchungen in 2012 (BIODATA 2012) haben keinen Nachweis erbracht. Das nach GREIN (2010) dem Planungsgebiet nächstgelegene bekannt Vorkommen der Art befindet sich bei Parsau, ca. 20 km östlich von Neudorf-Platendorf gelegen. Nach eigenen Beobachtungen breiten sich seit einigen Jahren mehrere mehr oder minder wärmeliebende Heuschreckenarten in das (süd-)östliche Niedersachsen hinein aus (s. z. B. a. GREIN (2007)), und auch die Feldgrille ist in 2019 an mehreren Stellen des Landkreises Gifhorn gefunden worden. Ob die Art sich dauerhaft im Bereich des B-Plangebietes wird etablieren können ist unsicher, da der Landschaftsausschnitt in seiner Biotopausstattung und Nutzungsweise keinen Optimal-Lebensraum für die Feldgrille darstellt.

Die Sumpfschrecke zeigt im Landkreis Gifhorn eine sehr lückenhafte Verbreitung. Individuenreiche Vorkommen sind u.a. aus dem „Großen Moor“ östlich von Neudorf-Platendorf und dem „Vogelmoor“ bei Barwedel bekannt.

Bei den übrigen – als Zufallsfunde – im überplanten Bereich erfassten Heuschreckenarten handelt es sich ausnahmslos um (mindestens) landesweit noch weit verbreitete und ungefährdete Arten (u.a. Rösels Beißschrecke – *Metrioptera roeselii*, Nachtigall- und Gemeiner Grashüpfer – *Chorthippus biguttulus*, *C. parallelus*), die auch nicht unter die Bestimmungen des gesetzlichen Artenschutzes fallen. Entsprechendes gilt für die wenigen im Gebiet gesichteten Tagfalterarten.

Insgesamt muss der Bereich des B-Plangebietes nebst direktem Umfeld als faunistisch verarmt eingestuft werden und erreicht diesbezüglich allenfalls eine durchschnittliche Bedeutung.

• **Landschaftsbild**

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 ehe monoton und lässt jegliche Natürlichkeit missen; die landschaftliche Eigenart ist in vielfacher Weise überformt und nur noch bedingt erkennbar. Einzig die Baumreihe entlang des Wirtschaftsweges sowie die Entwässerungsgräben mit Riedern, Röhricht- oder Gehölzstreifen spiegeln noch schwach die landschaftliche Entwicklung wider. 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 Landschaftserleben zusätzlich durch die Verarmung der Fauna. Aktustisch 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 KÄHLER & PREISS (2000) kommt dem überplanten Gebiet bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild insgesamt eine eben mittlere Bedeutung zu.

- **Naturschutzfachliche und -rechtliche Festsetzungen**

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem naturschutzrechtlich geschützten Landschaftsteil, auch sind für den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans keine Landschaftsteile oder -bestandteile benannt, die nach § 30 BNatSchG bzw. den §§ 22 oder 24 NAGBNatSchG dem unmittelbaren gesetzlichen Schutz unterliegen.

Der kürzeste Abstand zu einem Schutzgebiet nach europäischem Naturschutzrecht (FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie), die auch als Naturschutzgebiet (NSG) rechtlich gesichert sind, beträgt:

- etwa 3,0 km zum NSG „Ise mit Nebenbächen“,
- etwa 1,2 km zum NSG „Großes Moor“,
- etwa 800 m zum EU-Vogelschutzgebiet „Großes Moor bei Gifhorn“.

Eine direkte ökosystemare Verbindung zwischen diesem Schutzgebiet und dem Planungsgebiet besteht nach Datenlage nicht.

2.7.5 KONFLIKTANALYSE

- **Angaben zum Vorhaben**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für die Entwicklung eines eingeschränkten Dorfgebietes im Sinne von § 8 bzw. 5 BauNVO. Art und Grenzwerte der Bebauung werden im B-Plan durch zeichnerische Darstellung und textlichen Festsetzungen geregelt. Bestimmt sind u.a.:

- eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bei einer zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % für Nebenanlagen.
- eine offene Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern mit einem Vollgeschoss.
- ein Grenzabstand (Baugrenze) von 3 m.

Erschlossen werden soll das neue Baugebiet durch eine Fortführung und Aufspaltung des „Heinrich-Suhl-Wegs“, der seinerseits von der „Dorfstraße“ (K 31) abzweigt. Die Hauptachse der Straße mit einer Fahrbahnbreite von 7,5 endet in einer kreisförmigen Wendefläche mit einem Durchmesser von 22 m. Für diese Anlage wird das Planungsgebiet an seinem östlichen Rand entsprechend aufgeweitet.

Für die alte Baumreihe südlich des vorhandenen Wirtschaftsweges sieht der Bebauungsplan als textliche Festsetzung den Erhalt bzw. gleichwertigen Ersatz bei Abgang vor.

Am südwestlichen Rand ist eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vorgesehen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Pumpstation.

Am nördlichen und südlichen Rand des B-Plangebietes sind entlang der vorhandenen Gräben Räumstreifen für die Grabenunterhaltung von jeweils 7 m Breite (Graben und „Weg“) festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind.

- **Eingriffsbetrachtung**

- **Schutzgut Boden**

Mit Verwirklichung der durch den B-Plan rechtlich zulässig werdenden Baugebietsentwicklung kommt es durch Abtrag bzw. Überbauung mit Gebäuden und Straßen zu einer Neuversiegelung und damit Beeinträchtigung von bislang offener Bodenfläche. Der Boden wird an diesen Stellen irreversibel derart verändert, dass er nicht mehr einem natürlichen Bodentyp entspricht und die Funktion als Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr wahrnehmen kann. Somit stellt diese Veränderung des Schutzgutes einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut dar.

Eine besondere Schwere des Eingriffs ist nicht zugrunde zu legen, da den betroffenen Bodentypen keine herausragende Bedeutung, Schutzwürdig- oder bedürftigkeit zukommt.

Im Bereich zukünftiger Gärten wird der Boden erfahrungsgemäß durch Kulturmaßnahmen irreversibel derart verändert, dass er zu einem so genannten Hortisol wird, der in seinen Eigenschaften merklich vom ursprünglichen Bodentyp abweicht, die grundsätzlichen Funktionen eines Bodens im Naturhaushalt aber wahrnehmen kann.

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

Schutzgut Wasser

Die anlagebedingte Neuversiegelung bislang offener Bodenflächen verursacht eine stellenweise Unterbindung der Versickerung von Niederschlagswasser und führt damit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des betroffenen Grundwasserleiters ist dennoch nicht auszugehen, da in Relation zu diesem das Planungsgebiet eine geringe Fläche aufweist; zudem trägt dieses bei einer natürlicherweise mittleren Versickerungsrate nur unwesentlich zur Grundwasserneubildung bei.

Analog ist von keinem deutlich erhöhtem Risiko für eine Grundwasser-Verschmutzung auszugehen, zumal ein hohes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung gegeben ist. Bestehende potentielle Beeinträchtigungen durch die Anwendung von Agrochemikalien werden im Planungsgebiet vollständig abgestellt.

Für den Naturhaushalt bedeutsame Oberflächengewässer sind im Vorhabensgebiet und dessen direktem Umfeld nicht vorhanden. Für im weiteren Umkreis existierende Gewässer birgt das Vorhaben kein nennenswertes 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

Mit der vorgesehenen Entwicklung eines Gebietes mit Wohnbebauung wird die bestehende kleinklimatische Belastungssituation weiter verstärkt. Zu erwarten ist vor allem eine leichte Erhöhung des Temperaturmittels, nicht zuletzt da der Luftaustausch mit der Umgebung infolge höherer aerodynamischer Oberflächenrauigkeit herabgesetzt wird. Unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmungsstandards und moderner Heizungsanlagen sind keine über den rechtlichen 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 vorgesehen.

Da konkrete Daten zur CO₂-Freisetzung infolge der Moorzersetzung nicht verfügbar sind, bleibt unklar, wie sich die Baugebietsentwicklung diesbezüglich auswirken wird. Durch die vorhabensbedingte Verminderung der Grundwasserneubildung infolge Oberflächenversiegelung kann sich einerseits die CO₂-Freisetzung weiter verstärken, andererseits behindert die Überbauung die Abgabe des Gases an die Atmosphäre. Momentan wird davon ausgegangen, dass beide Effekte sich in ihrer Intensität annähernd die Waage halten. Somit ist zu diesem Aspekt von keinem vorhabensbedingten Eingriff auszugehen.

Nach Art und Umfang der geplanten Bebauung werden sich die Veränderungen bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft aller Voraussicht nach nur kleinräumig auf das nähere Umfeld des Planungsgebietes auswirken. Da diesem insgesamt eine nur durchschnittliche Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut zukommt, werden sich mit der Realisierung der mit der Aufstellung des

B-Plans rechtlich zulässig werdenden Bebauung keine im Sinne des BNatSchG erheblichen Eingriffe in das Schutzgut ergeben.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der durch den Bebauungsplan rechtlich zulässig werdenden Anlage einer Wohnsiedlung kommt es in diesem Bereich zu einer fast vollständigen Beseitigung des gegenwärtig vorhandenen Biotopbestandes. Betroffen sind vorrangig die Biotoptypen „Mooracker“ und „Intensivgrünland auf Moorböden“; in flächenmäßig relativ geringem Umfang werden auch halbruderale Gras- und Staudenfluren sowie Gehölzbestände unterschiedlichen Alters und Ausprägung in Anspruch genommen. An deren Stelle treten in erster Linie Einzel- oder Doppelhäuser zur Wohnnutzung nebst Hausgärten sowie Anliegerstraßen. Im Westen des Planungsgebietes weichen die vorhandenen Biotope einem Spielplatzgelände.

Die Geländestreifen zur Grabenunterhaltung bleiben – 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 fortbestehen, allerdings können sich Verschiebungen im Artengefüge aufgrund geänderter Standortbedingungen einstellen. Der analoge Gewässerstreifen am nördlichen Graben kann sich nach Aufgabe durch die Ackernutzung auf der benachbarten Parzelle auf etwa die doppelte der gegenwärtig bestehenden Breite ausdehnen.

Aus der Baumreihe auf der Südseite des bestehenden Wirtschaftsweges müssen nur einzelne Bäume zur Erstellung der Erschließungsstraßen beseitigt werden.

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 dieser Aspekte kein vorhabensbedingter Konflikt.

Bei den Brutvögeln ist jeweils ein Brutpaar von Goldammer und Star vom Vorhaben unmittelbar betroffen, wobei aufgrund unterschiedlicher Verhaltensweisen eine getrennte Betrachtung der beiden Arten erforderlich ist:

- Bei der Goldammer fällt nur das Nest unter den gesetzlichen Schutz. Dieser erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode (z.B. LUNG-M-V 2016).
- Beim Star besteht ein System mehrerer, in der Regel jährlich abwechselnd genutzter Nester bzw. Nistplätze. Eine Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Wird diese aufgegeben, erlischt der Schutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (a.a.o.).

Bezüglich der Goldammer liegt folglich kein Eingriff vor, wenn seitens des Vorhabensträgers dafür gesorgt wird, dass während der Bauphase keine Brut erfolgt.

Der Brutplatz des Stars im B-Plangebiet bleibt grundsätzlich bestehen, da die Baumreihe entlang des derzeitigen Wirtschaftsweges nicht beseitigt werden soll. Da Stare als Kulturfolger gelten, ist eine Verdrängung der Art aus dem Gebiet aufgrund der Bebauung nicht zwingend zu erwarten (vgl. zweites nachgewiesenes Brutpaar im Bereich der bestehenden Bebauung). Damit ergibt sich auch hinsichtlich dieser Vogelart eine Beeinträchtigung nur während der Arbeiten zur Erschließung des Baugebietes und der anschließenden Errichtung der Häuser. Im Falle des Verlassens des Brutplatzes aufgrund der baubedingten Störungen bleibt die Möglichkeit zur Wiederbesiedlung grundsätzlich bestehen.

Vollständig verloren gehen vorhabensbedingt die Habitate für den gesetzlich geschützten Maulwurf und die Sumpfschrecke, welche als biotopspezifische Art zwar nicht den speziellen Artenschutzbestimmungen unterliegen, jedoch landesweit als bestandsbedroht gilt. Da geeignete Ausweichlebensräume für die beiden Arten in der direkten Umgebung der besiedelten Fläche nicht vorhanden sind, ist der Habitatverlust als Eingriff im Sinne des Gesetzes zu werten.

Ob sich bezüglich der landesweit vom Aussterben bedrohten Feldgrille ein Eingriffstatbestand ableiten lässt, ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand unsicher. Eine fundierte Erfassung der Heuschreckenfauna ist nicht durchgeführt worden. Im Vergleich mit vorliegenden Altdaten muss von einer Neubesiedlung des Gebietes durch die Art ausgegangen werden, wobei das B-Plan-gebiet als suboptimales Habitat für die Art anzusehen ist. Somit ist nicht gesichert, dass sich die Feldgrille im Bereich des Planungsgebietes etabliert hat. Als „worst-case-Annahme“ ist hiervon (vorerst) auszugehen.

Für andere Tierarten resultiert nach gegenwärtigem Kenntnisstand kein vorhabensbedingter Eingriff im Sinne des Gesetzes.

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 bzw. aktuell in Aufbau befindliche 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 Maß auf das Ortsbild auswirken, da der grundsätzliche Charakter bestehen bleibt. Durch die gewählte Anordnung der Bauplätze 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.

Die gegenwärtig als markantes Landschaftselement anzusehende Baumreihe entlang des Wirtschaftsweges verliert weitgehend ihre besondere Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut, da sie teilweise beseitigt wird, zudem zukünftig von Wohnbebauung umgeben sein wird. Ihre Funktion als ein letztes Relikt der sichtbaren Landschaftsentwicklung geht somit nahezu verloren.

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**

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB gilt als allgemeiner Grundsatz, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. Unter Ausschluss der so genannten Nullvariante (Nichtumsetzung der Planung) können beim hier betrachteten Vorhaben keine Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. -vermeidung getroffen werden. Eine Reduzierung der überbaubaren Fläche ist im Hinblick auf eine rationelle Nutzung des Baugebietes nicht zielführend.

Die Eingriffe in Biotopbestände und Landschaftsbild werden dadurch etwas gemildert, dass die Baumreihe mit Alt-Eichen entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges weitestgehend erhalten wird. Baumverluste sind gemäß textlicher Festsetzung im B-Plan gleichwertig zu ersetzen. Eine Verlegung der durch den Bestand zu führenden Erschließungsanlage ist nach Angaben des Vorhabensträgers nicht vermeidbar.

Zum Schutz im Plangebiet brütender Vögel und deren Lebensstätten (Nester) sind die Arbeiten zur Erschließung des Baugebietes auf jeden Fall vor Beginn der Vogelbrutzeit zu beginnen oder

außerhalb der Brutphase, vorzugsweise in den Spätsommer-, Herbst- und Wintermonaten, durchzuführen, um Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen zu vermeiden.

Zur Vermeidung von Schäden an den (verbleibenden Bäumen) der Baumreihe ist beiderseits ein Schutzstreifen in der Breite der Baumkronen anzulegen und durch einen mobilen Bauzaun zu sichern. Auf dieser Fläche dürfen keine Baustoffe o.ä. gelagert und keine Fahrzeugbewegung durchgeführt werden. Entsprechende Vorkehrungen sind auch entlang der Räumstreifen für die Grabenunterhaltung zu treffen. Durch die örtliche Bauleitung ist zudem sicherzustellen, dass baubedingt keine Stoffe in die Gräben eingetragen werden.

- **Konzept um Ausgleich des Eingriffs**

Eingriffsbilanz

Schutzgut Boden

Vorhabensbedingt kommt es zu einer Versiegelung bislang offener Bodenfläche durch die Anlage von

Straßen und Wegen	1.880 m ²
Gebäudeflächen	4.710 m ²
gesamt	6.590 m²

Bei den Flächen für Gebäude ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 ebenso berücksichtigt wie deren zulässige Überschreitung um bis zu 50 % für Nebenanlagen.

Ein Zusatzfaktor ist nicht anzusetzen, da es sich im überplanten Gebiet um Boden ohne besondere Wertigkeiten für den Bodenschutz handelt.

WKN 2006 bzw. NMU & NLÖ 2003) ergibt sich in Anlehnung an ENGEL (2103) folgende Gesamtbilanz:

Veränderung	Grundfläche	Faktor	Äquivalent
Verlust durch Überbauung	6.590 m ²	0,5	- 3.295 m ²
Aufwertung („Rückbau Weg“)	170 m ²	0,5	+ 85 m ²
Bilanz	M²	0,5	- 3.210 m²

Somit verbleibt für den Eingriff in das Schutzgut Boden ein Kompensationsbedarf im Äquivalent von 3.726 m².

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die flächenbezogene Bestimmung der Eingriffsintensität in die vorhandenen Biotopbestände folgt der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Nieders. Städtetages (2013). Nach diesem Rechenmodell wird die Wertigkeit der einzelnen vom Vorhaben betroffenen Biotope, ausgedrückt in einem Wertfaktor von 0 bis 5 (analog den „Wertstufen“ nach BIERHALS et al. 2004 resp. v. DRACHENFELS 2012), 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.

Tab: Flächenwertänderungen im Biotopbestand des Erweiterungsgebietes.

Biotoptypen (nach v. DRACHENFELS 2016)

AM = Mooracker BRS = Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch BRR = Brombeergestrüpp
 GIF = Sonstiges feuchtes Extensivgrünland OEL = Bebauung OVS = Straße OVW = Weg
 PHZ = Neuzeitlicher Hausgarten UHF = Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
 UHM = dito, mittlerer Standorte UHT = dito, trockener Standorteigenschaften
 FGR = Nährstoffreicher Graben

Wf = Wertfaktor nach NDS. STÄDTETAG (2013) bzw. BIERHALS et al. (2004)

Bestand			Planung			
Bt-Code	Fläche (m ²)	Wf	Flächenwert	Bt-Code	Wf	Flächenwert
AM	220	1	220	OVW / UHF	2	440
AM	1.305	1	1.305	OEL	0	0
AM	1.595	1	1.595	PHZ	1	1.595
AM	1.420	1	1.420	OVS	0	0
AM	82	1	82	OVW	0	0
UHM	270	2	540	PHZ	1	270
OVW	77	0	0	OEL	0	0
OVW	94	0	0	PHZ	1	94
OVW	375	0	0	OVS	0	0
UHT / M	135	3	405	OEL	0	0
UHT / M	165	3	495	PHZ	1	165
BRS / BRR	41	3	122	OEL	0	0
BRS / BRR	50	3	149	PHZ	1	50
UHM	35	2	70	OVS	0	0
GIF	1.648	2	3.296	OEL	0	0
GIF	2.014	2	4.029	PHZ	1	2.014
GIF	260	2	520	OVS	0	0
GIF	188	2	375	OVW	0	0
GIF	180	2	360	OVW / UHF	2	360
FGR	53	2	106	OVS	0	0
		gesamt	15.088		gesamt	4.987

Insgesamt errechnet sich ein Biotopwert von **10.101 Flächenwerten**.

Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen sind nach Art, Alter und Eignung für den Standort gesondert zu kompensieren. Nach Datenlage gehen von der Baumreihe entlang des Wirtschaftsweges mind. 8 Stiel-Eichen der Altersklasse 1 (gem. v. DRACHENFELS 2016) verloren. Für diesen Verlust sind acht Bäume einheimischer Art(en) an anderer Stelle neu zu pflanzen.

Schutzgut Landschaftsbild

Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht quantifizierbar. Ein Ausgleich kann durch geschaffen werden, dass in einem hinsichtlich des Landschaftsbildes gestörten Landschaftsausschnitt durch Entwicklung naturnaher Vegetationsbestände die Beeinträchtigungen abgestellt, zumindest aber abgeschwächt werden.

Da innerhalb des B-Plangebietes kein Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut geschaffen werden kann, sind entsprechende Maßnahmen an anderer Stelle erforderlich.

• **Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs**

Der zu schaffende Ausgleich für Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild soll multifaktoriell durch zwei getrennte Maßnahmen (vgl. Anlage „Kompensationsplan (Karte 3)“ realisiert werden. Hierfür soll das Flurstück 31/11, Flur 2, Gemarkung Neudorf-Platendorf nordöstlich des B-Plangebietes genutzt werden, das sich im Eigentum der Gemeinde Sassenburg befindet.

Gegenwärtig wird das Grundstück – zusammen mit dem westlich angrenzenden Flurstück – als Acker genutzt, wobei die Bewirtschaftung in konventionell intensiver Weise erfolgt. An der Nordseite grenzt ein unbefestigter Wirtschaftsweg an, der an einer Baumreihe endet. Am südlichen Rand des Flurstücks verläuft ein mit Grünland ähnlicher Vegetation bewachsener „Räumstreifen“ parallel zu einem Entwässerungsgraben. Dieser Geländestreifen bleibt von der Maßnahmenplanung unberührt.

Hinweis

Auf dem o.g. Flurstück sollen auch Kompensationsmaßnahmen zum B-Plan „Zum Holzplatz, Ortschaft Triangel, durchgeführt werden.

1. Grünlandentwicklung

Analog der flächenbezogenen Bestimmung der Eingriffsintensität in Biotopbestände erfolgt die Ermittlung der Kompensationserfüllung auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Nieders. Städtetags (2013). Als Zielbiotop wird das „Sonstige feuchte Extensivgrünland [GEF]“ festgelegt. (Ein naturschutzfachlich höherwertiger Grünlandtyp (Feucht- oder Nassgrünland) wird als kurzfristig nicht entwickelbar eingestuft (v. DRACHENFELS, 2012). Mittelfristig sollte jedoch ein solcher Biotoptyp angestrebt werden, da „Extensivgrünland“ kein Zielbiotop des Naturschutzes darstellt.)

Tab: Gegenüberstellungstabelle zu den Kompensationsflächen

Biotoptypen: AM = Mooracker GEF = Sonstiges feuchtes Extensivgrünland
Wf = Wertfaktor nach NDS. STÄTETAG (2013) bzw. BIERHALS et al. (2004)
FLW = Flächenwert

Bestand				Planung			
Biotoptyp	Wf	Fläche [m ²]	FLW	Biotoptyp	Wf	FLW	Aufwertung
AM	1	5.000	5.000	GEF	3	15.000	10.000

Bei einem Bedarf von 10.101 Flächenwerten ergibt sich ein geringfügiger Mehrbedarf von 101 Flächenwerten. Aufgrund der Geringfügigkeit können die Eingriffe jedoch als ausgeglichen gewertet werden.

Mit der Grünlandentwicklung wird zugleich die Möglichkeit geschaffen, die im Hinblick auf den gesetzlichen **Artenschutz** erforderlichen Maßnahmen umzusetzen.

Da die standörtlichen Gegebenheiten von Eingriffs- und Ausgleichsfläche – insbesondere bezüglich des Grund- / Bodenwasserhaushaltes – weitgehend übereinstimmen, ist davon auszugehen, dass mit der Entwicklung von (sehr) extensiv bewirtschaftetem Grünland neuer Lebensraum für die landesweit bestandsgefährdete Sumpfschrecke sowie den gesetzlich geschützten Maulwurf geschaffen wird.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Entfernung zwischen Eingriffs- und Ausgleichsfläche wird eine Umsiedlung von Tieren der beiden Arten als nicht erforderlich angesehen, da eine Besiedlung auf „natürlichem Wege“ möglich ist. Dies setzt allerdings zwingend voraus, dass die Kompensationsfläche vor Beginn der Erschließungsarbeiten im B-Plangebiet entsprechend hergerichtet ist. Bedarfsweise kann der Erfolg der Maßnahme über ein Kurzmonitoring belegt werden.

Bezüglich des Maulwurfes sei darauf hingewiesen, dass ein Fangen und Umsiedeln der Tiere nicht praktikabel ist, statt dessen Vergrämungsmethoden, beispielsweise die Verwendung abstoßender Substanzen (Repellentien), angewendet werden müssen, die mit dem Artenschutzrecht vereinbar sind.

2. Pflanzung einer Baumreihe

Als Ersatz für die im B-Plangebiet zu entfernenden Bäume in die Pflanzung von acht Bäumen (Stiel-Eiche – *Quercus robur*, ggf. auch Gemeine Esche – *Fraxinus excelsior* oder Schwarz-Erle – *Alnus glutinosa*) als Baumreihen entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges vorzunehmen.

Mit der Umnutzung der Parzelle von „Acker in intensiver Bewirtschaftungsweise“ zu Extensivgrünland einschließlich der Baumpflanzung werden bestehende Beeinträchtigungen des Schutzes **Boden** vollständig abgestellt. Der vorhandene Boden kann regenerieren, was als Ausgleich zu werten ist.

Der Kompensationsbedarf zum Schutzgut Boden im Äquivalent von 3.726 m² Grundfläche wird auf der 5.000 m² großen Kompensationsfläche nicht nur vollständig ausgeglichen, sondern sogar übertroffen.

Mit der Entwicklung von Grünland und Pflanzung einer Baumreihe werden für den Landschaftsraum als typisch anzusehende Vegetationsbestände geschaffen und damit bestehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** in diesem Bereich ein Stück weit beseitigt, so dass eine Aufwertung des Landschaftsbildes resultiert. Diese kann als Ausgleich für die vorhabensbedingten Eingriffe gewertet werden.

Anmerkung:

Hinsichtlich des Vorkommens der Feldgrille (*Gryllus campestris*) besteht Unklarheit darüber, ob die Art sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes beständig angesiedelt hat. Daher bleibt die Art bei den Kompensationsnahmen (zunächst) unberücksichtigt.

Es wird empfohlen, im Frühsommer 2020 eine gezielte Untersuchung zu dieser Heuschreckenart durchzuführen. Sollte sich das Vorkommen bestätigen, ist eine Umsiedlung von Tieren vor Beginn der Erschließungsarbeiten vorzunehmen.

2.7.6 LITERATUR UND QUELLEN

BASTIAN, O., K.-F. SCHREIBER (Hrsg.) (1994):

Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Fischer, Jena, Stgt., 502 S.

- BAUER, H.-G. Bezzel, E., Fiedler, W. (Hrsg.) (2012):
Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas, einbändige Sonderausgabe der 2. Auflage.
Aula, Wiebelsheim, 622 S.
- BIERHALS, E., O. v. DRACHENFELS, M. RASPER (2004):
Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. Inform.d. Naturschutz Nie-
dersachs. 27(4): 231 – 240
- BIODATA (2012):
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan „Neudorf-Platendorf Mitte II“; erstellt i.A. der Ge-
meinde Sassenburg, Westerbeck.
- BREUER, W. (2015):
Der Schutz des Bodens in der Eingriffsregelung. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 35(2):
63-71
- BRINKMANN, R. (1998):
Berücksichtigung faunistisch-tierökologischer Belange in der Landschaftsplanung. Inform.d. Natur-
schutz Niedersachs. 18(4): 57-128
- BÜRO FÜR KLIMA UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE ZIMMERMANN (1988):
Zur Ermittlung und Bewertung des Klimas im Rahmen der Landschafts(rahmen)planung. Untersuch.
Landschaftspfl. 14: 1-137
- DRACHENFELS, O. v. (2016):
Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich
geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anh. I der FFH-Richtlinie; Stand Juli 2016. Na-
turschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. A/4 1-326
- DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (2012):
Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 32(1): 1–60
- DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (2010):
Klassifikation und Typisierung von Biotoptypen für Naturschutz und Landschaftsplanung. Inform.d.
Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. 47 1-322 + 1 CD
- ENGEL, N. (2013):
Bodenfunktionsbewertung auf regionaler und kommunaler Ebene – Ein niedersächsischer Leitfaden
für die Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in der räumlichen Planung.
GeoBer 26: 3-43
- FINCK, P., S. Heinze, U. RATHS, U. RIECKEN, A. SSYMANK (2017):
Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen in Deutschland. 3. fortgeschriebene Fassung. NatSch Biol.
Vielfalt 156 1-637
- FLADE, M. (1994):
Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogel-
kundlicher Daten in der Landschaftsplanung. IHW, Eching, 879 S.
- 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
- GRÜNBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY, P. SÜDBECK (2105):

Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, Stand: November 2015
Ber. Vogelschutz H. 52 19-67

GUNREBEN, M., J. BOESS (2015):

Schutzwürdige Böden in Niedersachsen. GeoBer. 8: 1-47

HAMMERSCHMIDT, U. (2104):

Bodenschutz beim Bauen – Ein Leitfaden für den behördlichen Vollzug in Niedersachsen. GeoBer. 28: 3-43

HECKENROTH, H. (1993):

Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten, 1. Fassung vom 1.1.1991. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 13(6): 121-126

KÖHLER, B., A. PREISS (2000):

Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Inform.d Naturschutz Niedersachs. 20(1) 1-60

KRÜGER, T., NIPKOW (2015):

Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 8. Fassung, Stand 2015. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 35(4): 181-260

LBEG = LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (o. D.):

NIBIS®-Kartenserver zu den Themen: Böden in Niedersachsen und Hydrogeologie. in web

LUBW = LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG

(Hrsg.) (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Arbeitshilfe. 2. überarb. Auflage. 28 S.

LUNG-M-V = LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2016):

Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten. Fassung vom 08. 11. 2016
<https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as-gga.htm>

MEINIG, H., P. BOYE, R. HUTTERER (2009):

Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (*Mammalia*) Deutschlands. Stand Oktober 2008. Naturschutz Biol. Vielfalt 70(1) 115-163

METZING, D., E. GARVE, G. MATZKE-HAJEK (2018):

Rote Liste und Gesamtartenliste der Farn- und Blütenpflanzen (Tracheophyta) Deutschlands. Natursch. Biol. Vielfalt 70(7) 13-358

MÜLLER, U., I. DAHLMANN, E. BIERHALS, B. VESPERMANN, C. WITTENBECHER (2000):

Bodenschutz in Raumordnung und Landschaftsplanung. Arb.H. Boden 2000/4 1-27

MUGV BRANDENBURG = MINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (2011):

3. Änderung der Übersicht „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten“. Schreiben an die Landkreise und kreisfreien Städte als untere Naturschutzbehörden.

NETPHYD & BFN (NETZWERK PHYTODIVERSITÄT DEUTSCHLAND E.V. & BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ) (2013):

Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen Deutschlands. Bonn – Bad Godesberg 912 S.

NLFB = NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (1997):

Böden in Niedersachsen. Digitale Bodenkarte 1:50.000 und Bodenübersichten. Hann.

NLSTBV & NLWKN = NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRAßENBAU UND VERKEHR, NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- und NATURSCHUTZ (2006):

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beim Aus- und Neubau von Straßen. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 26 (1): 14-15

NMU & NLÖ = NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM UND NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (Hrsg.) (2003):

Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 23(4): 117-152

NIEDERSÄCHSISCHE STÄDTETAG (Hrsg.) (2013):

Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. Aufl., Hann.

PREISING, E., H.-C. VAHLE, D. BRANDES, H. HOFMEISTER, J. TÜXEN, H.-E. WEBER (1997):

Die Pflanzengesellschaften Niedersachsens. Bestandsentwicklung, Gefährdung und Schutzprobleme – Rasen-, Fels- und Geröllgesellschaften. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. 20/5 1-145

PREISING, E., H.-C. VAHLE, D. BRANDES, H. HOFMEISTER, J. TÜXEN, H.-E. WEBER (1995):

Die Pflanzengesellschaften Niedersachsens. Bestandsentwicklung, Gefährdung und Schutzprobleme – Einjährige ruderalen Pionier-, Tritt- und Ackerwildkrautgesellschaften. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. 20/6 1-92

PREISING, E., H.-C. VAHLE, D. BRANDES, H. HOFMEISTER, J. TÜXEN, H.-E. WEBER (1993):

Die Pflanzengesellschaften Niedersachsens. Ruderalen Staudenfluren und Saumgesellschaften. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachsen H. 20/4 1-86

SCHARERER, A. (2001):

Arten brauchen Daten. Das Niedersächsische Pflanzenarten-Erfassungsprogramm. Inform.d. Naturschutz Nieders. Supp. 5/01 1-20

SÜDBECK, P., H. ANDRETTZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER, C. SUDFELDT (Hrsg.) (2005):

Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. 792 S.; Radolfzell.

THEUNERT, R. (2008a):

Verzeichnis der in Niedersachsen besonders streng oder streng geschützten Arten. Stand: 1. November 2008 Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze.
Inform.d. Natursch. Niedersachs. 28(3) 69-141
aktualisierte Fassung vom 01.01.2015, NLWKN in web; Abfragedatum: 08.08.2017

THEUNERT, R. (2008b):

Verzeichnis der in Niedersachsen besonders streng oder streng geschützten Arten. Stand: 1. November 2008 Teil B: Wirbellose Tiere.
Inform.d. Natursch. Niedersachs. 28(4) 153-210
aktualisierte Fassung vom 01.01.2015, NLWKN in web; Abfragedatum: 08.08.2017.

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.

BauGB – Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO - Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.7.1999 (BGBl. I S. 1554), die durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27.9.2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist. Stand: Zuletzt geändert durch Art. 102 V v. 31.8.2015 I 1474

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.5.2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

EU-FFH-Richtlinie:

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Abl. EG 1992, L 206: 7-50) nebst Anhängen

EU-Vogelschutzrichtlinie

Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 02.04.1979 (Abl. EG Nr. L 103, S. 1), zuletzt geändert durch die Richtlinie 94/24/EG vom 08.06.1994 (Abl. EG Nr. L 164, S. 9).

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

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

Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104)

USchadG – Umweltschadensgesetz

Gesetz über Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) vom 10. Mai 2007, BGBl. 2007 Teil I Nr. 19 S. 666, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

3. Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 1,30 ha	100 %
Bauflächen	ca. 0,90 ha	69,2 %
Verkehrsflächen	ca. 0,20 ha	15,4 %
Gräben	ca. 0,18 ha	13,9 %
Fläche für Gemeindebedarf (Spielanlagen)	ca. 0,02 ha	1,5 %

4. Nachrichtliche Übernahmen

Bei den im Bebauungsplan aufgenommenen nachrichtlichen Übernahmen handelt es sich um andere Fachplanungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen wurden. Die nachrichtliche Übernahme dient der Information über alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans relevanten Fachplanungen.

5. Kosten und Finanzierung

Die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten trägt üblicherweise die Gemeinde. Für den Fall, dass ein Erschließungsträger die Flächen erschließt, übernimmt dieser alle mit der Realisierung des Plangebietes im Zusammenhang stehenden Kosten.

6. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Verfahrensstand: § 4 (1) BauGB:

Amt f. regionale Landentwicklung, Braunschweig- vom 04.02.19

Der B-Plan berührt das Flurbereinigungsverfahren des gem. § 86 Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens „Großes Moor“.

Das Flurstück 32/3 der Flur 2 in Neudorf-Platendorf ist gem. Anordnung vom 06.07.18 Teil der Flurbereinigung.

Es gibt keine Bedenken bzgl. Ihrer geplanten Maßnahmen.

Die Gebietsabgrenzung des Flurbereinigungsverfahrens wird nach Inkrafttreten und Fortführung der beteiligten Flurstücke entsprechend angepasst und die neuen Baugrundstücke aus dem Verfahren ausgeschlossen. Die übrigbleibenden Ackerflächen bleiben Teil des Flurbereinigungsverfahrens.

Bitte informieren Sie uns über die weiteren Planungen, auch bzgl. der Ausgleichs- und Ersatzflächen und die dazugehörigen Maßnahmen.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren beachtet.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig- vom 06.02.19

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Regionalverband Braunschweig- vom 08.02.19

In der OS Neudorf-Platendorf ist die Ausweisung eines Dorfgebietes geplant. In diesen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe bis zum Schwellenwert der Großflächigkeit mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig. Zudem können mehrere Einzelhandelsbetriebe in einem Misch-/Dorfgebiet oder in nebeneinander ausgewiesenen Misch-/Dorfgebieten entstehen. Daher gebe ich den Hinweis, dass die Agglomerationsregelung gem. Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017 zu beachten ist, da entsprechend kumulative raumbedeutsame Auswirkungen davon ausgehen können. Dies wird vor allem mit der Ausweisung des Mischgebietes deutlich, denn mit dem angrenzenden Fachmarktzentrum, bestehend aus dem Lebensmitteldiscounter Penny, dem Hadi`s Sonderpostenmarkt, dem Getränkemarkt Big Durst und dem Schnäppchenmarkt Tedi, wäre ein solche Agglomeration gegeben.

Die Agglomerationsregelung besagt, dass als Einzelhandelsgroßprojekte auch mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe gelten, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomeration).

Anmerkung:

Im B-Plangebiet ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes nicht geplant. Die in einem Dorfgebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

In die Begründung zum B-Plan sind Aussagen aufzunehmen zu der geplanten bzw. vorhandenen ÖPNV-Verschließung des geplanten Baugebietes (erschließende Bushaltestelle und dort haltende Buslinien). Gemäß Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig sollen

neue Baugebiete und andere verkehrsbezogene Einrichtungen aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 – 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+R und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich.

Anmerkung:

Ein Anschluss an den ÖPNV besteht mit der Buslinie **173** – Platendorf / Westerbeck / Dannenbüttel / Weyhausen mit Haltestellen in Platendorf Iseweg, Bahnhofstraße, Moorkrug, Schule, Heidekrug, Gamser Weg, Süd, in Triangel Am Glockenturm, Hexentanzplatz, Post, Im Dragen, in Westerbeck Schulzentrum, Hinter den Grashöfen, Grundschule, Am Hagen, Kl. Dorfstraße, in Dannenbüttel Siedlung, Westerbecker Straße, Ortsmitte, Siedlung;

Buslinie **174** – Westerbeck / Triangel / Platendorf / Gifhorn mit Haltestellen in Dannenbüttel Ortsmitte, Siedlung, in Westerbeck Friedhofstraße, Am Haggen, Kl. Dorfstraße, Hint.d.-Grashöfen, Schulzentrum, in Triangel am Glockenturm, Platendorf Süd, Gamser Weg, Heidekrug, Moorkrug, Bahnhofstraße, Iseweg, Bahnhofstraße, Moorkrug, Schule, Heidekrug, Gamser-Weg, Süd, in Triangel Post, Im Dragen.

Die Haltestelle, die als erschließende Bushaltestelle für das geplante Baugebiet in Frage kommt, ist die Haltestelle Schule. Sie ist in rd. 350 m Entfernung fußläufig zu erreichen.

Damit entspricht die Entfernung den Aussagen im NVP 2016.

Die Busfahrpläne sind im Internet unter www.sassenburg.de > Leben in Sassenburg > Busfahrpläne und mehr einsehbar.

Die Begründung zum B-Plan wird entsprechend ergänzt. Damit wird der Hinweis des Regionalverbandes beachtet.

LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 15.02.19

Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen liegen folgende Erkenntnisse vor:

Empfehlung: Luftbildauswertung

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Anmerkung:

Zur beantragten Luftbildauswertung hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 10.07.19 mitgeteilt, dass nach Auswertung der vorliegenden Luftbilder keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

Es wurde folgender Hinweis gegeben: „Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfskampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.“

Durch Aufnahme des Hinweises in die Begründung zum B-Plan wird dieser beachtet.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - Bezirksstelle Braunschweig- vom 20.02.19

Die Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen (rd. 1,2 ha) für bauliche Zwecke unter Berücksichtigung von Ermittlungen, die Möglichkeiten der Innenentwicklung darlegen (z.B. Baulücken- und Leerstandskataster) ist zu begründen. Da solche Ermittlungen nicht vorgelegt

wurden, erscheint uns der Bedarf der Fläche als Wohngebiet nicht nachvollziehbar, sodass wir dem Vorhaben nicht zustimmen können.

Weiterhin ist die Erschließung der betroffenen und nachgelegenen landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen. Entsprechende Wege müssen zur Verfügung stehen und dürfen nicht durch ruhenden Verkehr im Zusammenhang mit dem Baugebiet beeinträchtigt werden.

Wir bitten um Ergänzung in der Begründung dass Stäube, Lärm und Gerüche, die mit der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung auch an Sonn- und Feiertagen entstehen können.

Mit dem Flächeneigentümer bzw. -bewirtschafter ist zu klären, ob durch die Bebauung des Planungsbereichs Be- oder Entwässerungssysteme betroffen sind, die in Zusammenhang mit den angrenzenden Ackerflächen stehen. Ggf. sind diese Leitungen vor Baubeginn zu kappen, abzufangen und umzuleiten.

Aufgrund der Festsetzung einer gemischten Baufläche ist dafür Sorge zu tragen, dass auch entsprechende Bebauungen in dem Geltungsbereich realisiert werden können, die eine gebietstypische Struktur abseits einer reinen Wohnbebauung entstehen lassen.

Sofern unsere Anmerkungen und Hinweise Berücksichtigung finden und der Bedarf für die Flächeninanspruchnahme nachvollziehbar belegt werden kann, können wir das Vorhaben mittragen.

Anmerkung:

In der bebauten Ortslage von Neudorf-Platendorf stehen keine Flächen für eine weitere Innenentwicklung zur Verfügung.

Leer stehende Gebäude, die für eine Wohnnutzung geeignet wären, sind in ebenfalls nicht vorhanden.

Demzufolge ist es unumgänglich, auf im Außenbereich liegende Flächen zurückzugreifen. In der Abwägung, welche Flächen für eine weitere Siedlungsentwicklung geeignet sind, hat sich die Gemeinde für Flächen entschieden, die aufgrund ihrer Bodenqualität eher geringe Erträge erwarten lassen. Bei dem im Plangebiet vorhandenen Bodentyp handelt es sich um Podsol-Gley. Bei dieser Bodenart handelt es sich 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.

Mit Aufstellung des B-Plans „Neudorf-Platendorf Mitte II“, zugl. 1. Änd. „Neudorf-Platendorf Mitte I“ kommt die Gemeinde dem Druck der Bauland suchenden Bevölkerung, insbesondere von Familien mit Kindern, nach.

Die Baulandausweisung dient der Abdeckung des erforderlichen Wohnbedarfs unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Bereits auf Ebene des F-Plans wurde der Bedarf für die Siedlungsentwicklung ermittelt.

Diese orientieren sich an die Vorgaben der im RROP 2008 vom Regionalverband Braunschweig vorgegebenen Zielvorgaben.

Alle weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Landesamt f. Bergbau, Energie und Geologie, Hannover- vom 21.02.19

Fachbereich Landwirtsch./Bodenschutz

Die Bewertung der Bodenfunktion sowie die Beschreibung des Schutzgutes sollten im Umweltbericht als Begründung des Bauleitplanverfahrens enthalten sein.

Wir empfehlen die Darstellung der für den Bodenschutz relevanten Ziele der übergeordneten Planungsgrundlagen, die Ermittlung u. Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens, die Berücksichtigung der Alternativen der Planung und die Beachtung des Einflusses von Vermeidungs-, Verminderungs- und Überwachungsmaßnahmen in der Bau- und Betriebsphase.

Anmerkung:

Für das Planverfahren wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag in Auftrag gegeben, der sich mit u.a. mit der Bewertung und Beurteilung des Schutzgutes Boden auseinandersetzt. Das Untersuchungsergebnis wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Fachbereich Bauwirtschaft

Im Untergrund der Planungsfläche liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen

ist. Lokal steht nach den uns vorliegenden Unterlagen setzungsempfindlicher Boden (Torf, Mude, Schlick und anthropogene Auffüllungen) an.

Bei Bauvorhaben sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054: 2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA: 2010-12 zu beachten.

Anmerkung:

Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet. Parallel zum B-Planverfahren wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, deren Ergebnis in die weitere Planung einfließt.

DB AG, DB Immobilien, Hamburg- vom 06.03.19

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind ggf. im B-Plan festzusetzen.

Anmerkung:

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

Landkreis Gifhorn - vom 11.03.19

Ortsplanung

Es sollte geprüft werden, ob hier wirklich die Festsetzung als Dorfgebiet richtig ist. Es darf bei der Auswahl der Festsetzung nicht ein Etikettenschwindel erfolgen.

Anmerkung:

Als Art der baulichen Nutzung wurde das Dorfgebiet gewählt, weil Neudorf-Platendorf nach wie vor geprägt ist von landwirtschaftlicher Nutzung. Das Plangebiet selbst grenzt im Süden, Osten und Norden an intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Insofern entspricht der gewählte Gebietstyp dem Standortcharakter.

Untere Bauaufsichtsbehörde

Die Auflagen in der Begründung zu den Altlasten (Kap.2.4) und der Kreisarchäologie sollten in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Anmerkung:

In § 9 Abs. 1 BauGB ist abschließend geregelt, welche Festsetzungen in einem B-Plan verbindlich getroffen werden können. Allgemeine Hinweise, wie sie in der Begründung zum B-Plan zu den Altlasten und der Kreisarchäologie enthalten sind, gehören nicht dazu.

Kreisarchäologie

In dem geplanten Bereich sind keine Bodendenkmale bekannt, daher keine Bedenken.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreisarchäologie gemeldet werden müssen.

Anmerkung:

In der Begründung zum B-Plan sind bereits Hinweise enthalten, was im Falle von Denkmalfunden zu tun ist.

Untere Wasserbehörde

Nach Vorliegen des Konzeptes zur Oberflächenentwässerung kann erst beurteilt werden, ob die Erschließung gesichert ist.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen .

Untere Abfallbehörde

Bedenken werden nicht erhoben, wenn hinsichtlich der Durchführung der Müllabfuhr die Hinweise in der Begründung eingehalten werden.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Auf Grund der bekannten Tätigkeiten zur Förderung von Erdöl/Erdgas in der Region wird empfohlen, das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

Anmerkung:

Das LBEG wurde am Planverfahren beteiligt.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Eine abschließende Stellungnahme ist erst möglich, wenn die angekündigten Fachgutachten und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen vorliegen. Lt. Luftbild wird das Gebiet durch Acker- bzw. Grünlandflächen sowie Baumreihen und angrenzenden Gräben geprägt.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wasserverband Gifhorn - vom 14.03.19

Die Erschließung (Schmutz-, Trinkwasser) ist über den Heinrich-Suhl-Weg gewährleistet. Die Entsorgung von Regenwasser ist nicht möglich aufgrund fehlender Ortskanalisation in diesem Bereich. Bei ungestörten Netzverhältnissen wird die Löschwasserversorgung im Bereich der geschlossenen Ortschaften grundsätzlich nur bis zu einer Menge von 48 m³/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet.

Die Lage der Hydranten wird durch den Wasserverband Gifhorn nach betrieblichen Erfordernissen festgelegt.

Anmerkung:

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

Verfahrensstand: § 4 (2) BauGB:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig - vom 05.11.20

Unsere Stellungnahme vom 06.02.19 gilt weiterhin.

Inhalt der Stellungnahme:

„Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Anmerkung:

Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 06.02.19 wurden bereits durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Gemeindebrandmeister - vom 06.11.20

Es sollte darauf geachtet werden, dass die Hydranten nicht zu weit auseinanderliegen und evtl. nach Absprache mit der Feuerwehr ein zusätzlicher Hydrant mit eingeplant wird.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Deutsche Bahn AG - vom 09.11.20

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind ggf. im B-Plan festzusetzen.

Anmerkung:

Die Hinweise hatte die DB AG bereits in der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB mitgeteilt und sind bereits in der Begründung zum B-Plan enthalten.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 12.11.20

Es wäre wünschenswert für Flächenbeanspruchungen für Kompensationsmaßnahmen ein Baulücken- und Leerstandskataster in künftigen Verfahren zu führen.

Alle Punkte aus unserer vorigen Stellungnahme halten wir weiterhin aufrecht.

Inhalt der Stellungnahme vom 20.02.19:

„Hinweise darauf, dass

- die Unterhaltung der ackerangrenzenden Gehölze am Spielplatz sichergestellt wird, damit weder herüberwachsende Äste noch Schattenwurf zu Bewirtschaftungerschwernissen 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.“

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück führt zu einer Zerschneidung des bisher einheitlich bewirtschafteten Schlags. Die Bewirtschaftungsstruktur wird dadurch erheblich verschlechtert, da westlich angrenzend ein kleiner Schlag in „Insellage“ verbleibt.

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bei Entwicklung von problematischen Unkrautpopulationen (z.B. Distelnester) sollte weiterhin in Ausnahmefällen möglich sein.

Überschüssige Werteinheiten sind entweder Eingriffen anderer Maßnahmen zuzuordnen oder auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Um Schäden durch hereinwachsende Äste zu vermeiden, ist die geplante Baumreihe in einem ausreichenden Abstand zum Wirtschaftsweg zu pflanzen und im Bedarfsfall zurückzuschneiden, so dass die Passierbarkeit des Wegs für große Landmaschinen nicht erschwert wird.

Anmerkung:

Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 20.02.19 sind bereits durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet worden.

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

Zur befürchteten „Insellage“ wird es nicht kommen, da mit den bisher umgesetzten und zukünftigen Kompensationsmaßnahmen für weitere Projekte eine Bündelung mehrerer Kompensationsmaßnahmen angestrebt wird, aus der ein aus ökologischer Sicht sinnvolles Gesamtkonzept entsteht.

LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

- vom 24.11.20

Nach Auswertung derzeit vorliegender Luftbilder hat sich der Kampfmittelverdacht nicht bestätigt.

Hinweis:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Umgang bei Kampfmittelfunden sind bereits in der Begründung zum B-Plan enthalten.

Regionalverband Braunschweig - vom 26.11.20

Wie bereits in der Begründung zum B-Plan enthalten, sollen Einzelhandelsbetriebe im Dorfgebiet ausgeschlossen werden.

Ich bitte um Anpassung der textlichen Festsetzungen.

In die Begründung ist aufzunehmen, dass der Ortsteil Westerbeck Grundzentrum ist und nicht wie enthalten die Gemeinde Sassenburg.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.

LSW Netz GmbH - vom 02.12.20

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.

Vermaßung ohne Gewähr, genaue Lage, wenn nötig, durch Handschachtungen feststellen. Gräben erst verfüllen, wenn Leitungen eingemessen sind!

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da der Leitungsverlauf nicht zweifelsfrei in den B-Plan übernommen werden kann, wird der Bestandsplan „Ver- und Entsorgungsleitungen – 20 kV-Freileitung“ der Begründung zum B-Plan als Anlage beigefügt. Damit werden die Hinweise entsprechend berücksichtigt.

Landkreis Gifhorn - vom 02.12.20

Brandschutz

Allgemeine Hinweise zur Löschwasserbereitstellung, die bei Ausführung und Erschließung zu beachten sind.

Anmerkung:

In der Begründung zum B-Plan sind bereits entsprechende Hinweise enthalten.

Kreisarchäologie

Im geplanten Bereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Denkmale auftreten, die dann unverzüglich gemeldet werden müssen.

Anmerkung:

In der Begründung zum B-Plan sind bereits entsprechende Hinweise enthalten, wie bei Bodendenkmalfunden zu verfahren ist.

Untere Wasserbehörde

Nachstehende Hinweise sind zu beachten:

- a) Das Material, das zur Aufhöhung des Geländes auf 54,50 mNHN genutzt wird, muss eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweisen. Der für die Versickerung relevante k_f -Bereich liegt nach DWA-A 138 zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s.
- b) Sind Bäume in den Versickerungsmulden geplant, ist die dafür benötigte Fläche zusätzlich zur erforderlichen Versickerungsfläche zu berücksichtigen. Überschlägig kann dabei pro Baum 1 m^2 angesetzt werden.
- c) In der Begründung wird erläutert, dass eine 4 m breite Verkehrsfläche am Gewässer für die Unterhaltung freigehalten werden soll. Benötigt wird ein 5 m breiter beidseitiger Streifen von 5 m entlang der oberen Böschungskante.

Anmerkung:

Die gegebenen Hinweise zu a) und b) werden durch Aufnahme in die Begründung berücksichtigt. Diese resultieren aus dem Ergebnis des Bodengutachtens, erstellt vom Büro Heidt + Peters, Celle. Das Bodengutachten ist Anlage der Begründung und somit für jedermann einsehbar.

Zu c) wird angemerkt, dass es sich bei der im B-Plan festgesetzten 4 m breiten Verkehrsfläche um die Anbindung zum Räumstreifen handelt und nicht um die freizuhaltenden Abstände am Gewässer. Die Aussagen in der Begründung zum B-Plan sind korrekt.

Landesamt f. Bergbau, Energie und Geologie - vom 02.12.20

Nachbergbau

Das Verfahrensgebiet befindet sich den Unterlagen zufolge innerhalb eines sog. Erdölaltvertrags und im Bereich eines Bergbauberechtigungsfeldes. Für weitergehende Informationen wird gebeten, sich an das jeweilige Unternehmen zu wenden.

Anmerkung:

Die Hinweis werden als nachrichtliche Übernahmen (andere Fachplanungen) in den B-Plan aufgenommen. Hierbei handelt es sich um Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen wurden. Die nachrichtliche Übernahme dient der umfassenden Information über alle im Geltungsbereich des B-Plans relevanten Fachplanungen.

Boden

Das Schutzgut Boden sollte entsprechend der Anlage 1 BauGB ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz genannten Funktionen bewertet werden.

Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen sind im NIBIS-Kartenserver zu finden.

Anmerkung:

Im Rahmen Landschaftsplanerischen Fachbeitrages, erstellt vom Büro Biodata GbR, Braunschweig, wurde umfassend das Schutzgut Boden untersucht und bewertet. Die hier zugrunde gelegten Daten beruhen auf Angaben im NIBIS-Kartenserver.

Der Inhalt des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags ist in der Begründung zum B-Plan enthalten und somit das Schutzgut Boden ausreichend gewürdigt.

7. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Verfahrens nicht vor.

8. Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Nach den gesetzlichen Vorgaben (NBauO) kann für die Gestaltung baulicher Anlagen ein Rahmen gesetzt werden. Diese gesetzliche Möglichkeit wird genutzt, um die boden- und planungsrechtlichen Ziele des Bebauungsplanes zu ergänzen.

Es werden Festsetzungen für die Anzahl der Stellplätze getroffen. Auf diese Weise soll erreicht werden, dass ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken geschaffen werden, um Verkehrsflächen durch parkende Fahrzeuge zu entlasten.

Eine Regelung über die Materialwahl zur Gestaltung der Vorgärten sowie die Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung alternativer Energie z.B. durch Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen wird aus ökologischen Gründen für erforderlich angesehen.

Der Paragraph über die Ordnungswidrigkeiten wird durch die NBauO begründet.

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 Bebauungsplan

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden in Ergänzung zu einer in der mittleren Ortslage von Neudorf-Platendorf begonnenen Siedlungsentwicklung bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen neu geordnet.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar und wird entsprechend der Neuausweisung eines Baugebietes angepasst.

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 Bundesnaturschutzgesetzes (beide Gesetze in den z.Zt. geltenden Fassungen) beachtlich. Im Zuge der Umweltprüfung werden die Belange des Umweltschutzes nach dem EAG Bau 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) und des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sassenburg abgeleitet.

10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten 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 Westen 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 Geruchsimmissionen 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 etwa 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. Bei den meisten der angetroffenen Arten handelt es sich um allgemein verbreitete und nicht gefährdete Vertreter der Siedlungen und der offenen bis halboffenen Habitate. Lediglich der mit zwei Brutpaaren – davon eines innerhalb des B-Plangebietes – nachgewiesene Star ist sowohl auf der regionalen und landesweiten als auch auf bundesweiten Roten-Liste als gefährdet geführt.

Auch bei dem im Plangebiet festgestellten Vorkommen des Maulwurfs handelt es sich um eine Art, die dem gesetzlichen Schutz nach § 44 BNatSchG unterliegt.

Nicht dem gesetzlichen Schutz nach § 44 BNatSchG unterliegen die im Plangebiet nachgewiesene Feldgrille und Sumpfschrecke. Dennoch sind die Vorkommen wegen des Gefährdungsstatus in Niedersachsen zu würdigen.

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 Biotopbestand einher. Das führt dazu, dass die Möglichkeiten zur Besiedlung des Areals durch Tiere nachhaltig verändert werden. Gegenwärtig kommt dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel zu. Eine dauerhafte Besiedlung durch die Feldgrille ist unsicher, da der Landschaftsausschnitt in seiner Biotopausstattung und Nutzungsweise keinen Optimal-Lebensraum darstellt. Die Sumpfschrecke zeigt im Landkreis Gifhorn eine sehr lückenhafte Verbreitung. Andere vorgefundene Arten sind landesweit weit verbreitet und ungefährdet.

Eine zukünftige Verbesserung für Vögel kann eintreten und wenn in den Hausgärten einheimische Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden. Im Hinblick auf den Pflanzenartenschutz muss das Plangebiet und sein direktes Umfeld als faunistisch verarmt eingestuft werden und erreicht daher allenfalls durchschnittliche Bedeutung.

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 äußerst 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, ist von einer Überprägung des Bodens auszugehen. Außerdem ist durch die seit Jahrhunderten durchgeführten Entwässerung von einer Degradierung des Bodens auszugehen.

Durch den das Planungsgebiet querenden Wirtschaftsweg ist der anstehende Boden infolge Überquerung irreversibel zerstört.

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.

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 für die ackerbaulich genutzten Bereiche eine allgemeine (mittlere), für die Flächen unter Grünland eine hohe Wertigkeit zu. Eine zusätzliche Bedeutung erlangt der Boden hinsichtlich des Klimaschutzes.

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.

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

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.

Durchgeführte Untersuchungen zum Baugrund durch das Büro Heidt und Peters, Bad Bevensen, haben ergeben, dass die anstehenden Mittelsande als versickerungsfähig eingestuft werden können.

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-Platendorf geführt hat, wider. Von der ursprünglichen Fehnsiedlung mit kleinen bäuerlichen Anwesen ist heute nur noch die Siedlungsstruktur zu erkennen. Heute dienen die Mehrzahl 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.

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 eben 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 einem Vollgeschoss bei den Häusern wird eine Anpassung an die Bauweise der angrenzenden Siedlungsbereiche erzielt. Die bestehende Situation des 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) und zum Ausgleich (externe Kompensationsmaßnahmen) 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.

Kompensationsmaßnahmen werden auf externen Flächen innerhalb des Gemeindegebietes durchgeführt.

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 im Mai 2019 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 2016). Zur Erfassung möglicher Wuchsstellen Farn- und Blütenpflanzen, welche dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen resp. landesweit als gefährdet gelten, sind alle zugänglichen Bereiche im Juli 2019 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 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 bis zur Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

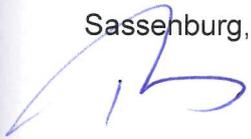
Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbedingter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes der Wohnbebauung in einer ländlichen Ortslage als „hinzunehmen“ zu beurteilen.

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 02.11.2020 bis 02.12.2020 öffentlich ausgelegen. Die Begründung wurde unter Berücksichtigung/Behandlung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 30.09.2021 durch den Rat der Gemeinde beschlossen.

Sassenburg, den 26.10.2021



Arms
Bürgermeister





**Bebauungsplan
"Neudorf-Platendorf Mitte II"**

Konzept zur Oberflächenentwässerung

... Ausfertigung

September 2019

18155-1

Projektbearbeitung

Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH

Projektleitung

DIPL.-ING. (FH) KIM SCHWETTMANN

Plan-/Kartenbearbeitung

LUKAS KOPPMANN

Textbearbeitung

JACQUELINE WENDT

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Einleitung	4
2 Verwendete Grundlagen.....	5
3 Ausgangssituation	6
3.1 Räumliche Abgrenzung	6
3.2 Baugrund und Grundwasser	6
4 Konzept zur Oberflächenentwässerung.....	7
5 Zusammenfassung.....	8

Anhänge

Anhang 1 Baugrunduntersuchung

Anlagen

Anlage 1 Übersichtskarte i.M. 1:25.000
Anlage 2 Lageplan Konzept Oberflächenentwässerung i.M. 1:500

1 Einleitung

Die Gemeinde Sassendorf beabsichtigt die Ausweisung des Bebauungsplanes „Neudorf-Platendorf Mitte II“ zur Schaffung weiteren Baulandes zur Wohnbebauung. Das Plangebiet schließt unmittelbar an das Baugebiet "Neudorf-Platendorf Mitte I" an, das in den vergangenen Jahren erschlossen und bebaut wurde.

Für die weitere Bauleitplanung soll ein Konzept für die Oberflächenwasserbewirtschaftung erarbeitet werden.

Hiermit wurde die Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH von der Gemeinde Sassenburg beauftragt.

2 Verwendete Grundlagen

Für die Ausarbeitung wurden folgende Grundlagen verwendet:

- Baugrunduntersuchung des Büro für Bodenprüfung GmbH vom 4. April 2019
- Vermessung der Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH vom April 2019

3 Ausgangssituation

3.1 Räumliche Abgrenzung

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

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Baugrund und Grundwasser

Für die Beurteilung des Baugrundes wurden im April 2019 insgesamt 9 Rammkernsondierungen bis zu einer Teufe von 5 m niedergebracht. Hiernach stehen im Plangebiet überwiegend Mittelsande an, die von ca. 0,3 m Mutterboden überlagert sind (vgl. Anhang 1).

Die derzeitige Geländeoberkannte liegt zwischen 53,35 und 53,80 mNHN und somit ca. 1,0 m tiefer als das angrenzende Baugebiet "Neudorf-Platendorf Mitte II" mit rund 54,50 mNHN. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden an.

Die Grundwasserstände lagen zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung zwischen 52,9 und 53,2 mNHN. Es ergibt sich somit ein Grundwasserflurabstand zwischen 0,4 und 0,9 m.

4 Konzept zur Oberflächenentwässerung

Die laut Baugrundgutachten anstehenden Mittelsande können als versickerungsfähig eingestuft werden, so dass für das Baugebiet eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt wird.

Gemäß dem Baugrundgutachten ergibt sich im Baugebiet ein Grundwasserstand von ca. 52,90 bis 53,20 mNHN, entsprechend einem Grundwasserflurabstand zwischen 0,4 und 0,9 m. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Momentaufnahme. Es ist daher davon auszugehen, dass der maximale Grundwasserstand auch höher liegen kann.

Das Merkblatt M153 der DWA sieht für eine ausreichende Reinigung des Niederschlagswassers vor Einleitung in das Grundwasser eine mindestens 1,0 m mächtige Bodenpassage vor. Die anstehenden Geländehöhen sind damit für eine Versickerung des Niederschlagswassers (vor allem von Verkehrsflächen) zu gering.

Um dennoch eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen, können die Ausbauhöhen entsprechend des westlich angrenzenden Wohngebietes "Neudorf-Platendorf Mitte I" hergestellt werden. Hiernach ergeben sich Ausbauhöhen von ca. 54,50 mNHN, was eine Aufhöhung des Geländes um ca. 1,0 m im südlichen und 0,7 m im nördlichen Bereich bedeutet.

Bei einer Ausbauhöhe von 54,50 mNHN für das Baugebiet wird der Grundwasserflurabstand überwiegend über 1,0 m betragen, so dass dieser für eine Versickerung des Niederschlagswassers ausreichend ist.

Die öffentlichen Verkehrsflächen können dann entsprechend über straßenbegleitende Mulden entwässert werden. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann ebenfalls auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 verbleibt hierzu ausreichend Platz auf den Baugrundstücken. Für die Straßen ist im Bebauungsplan eine Parzellenbreite von 7,5 m vorgesehen. Bei einer Fahrbahnbreite von 5,0 m und einseitig geneigtem Straßenprofil verbleibt ausreichend Raum für eine straßenbegleitende Versickerungsmulde. Gleiches gilt für die schmalere Stichwege und den Wendepplatz (vgl. Anlage 2).

5 Zusammenfassung

Für den Bebauungsplan "Neudorf-Platendorf Mitte II" wurde mit der vorliegenden Ausarbeitung die Oberflächenentwässerung betrachtet. Bei einer Aufhöhung des Plangebietes entsprechend des westlich angrenzenden Baugebietes "Neudorf-Platendorf Mitte I" kann zukünftig das anfallende Oberflächenwasser im Baugebiet vollständig versickert werden.

Hierzu sind für die Verkehrsflächen Mulden vorgesehen. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist bei einer GRZ von 0,3 problemlos möglich. Die Art der Versickerung sollte den Bauherrn im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und technischen Regeln freigestellt werden.

Verfasser:
Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH

Bad Bevensen, 30. September 2019

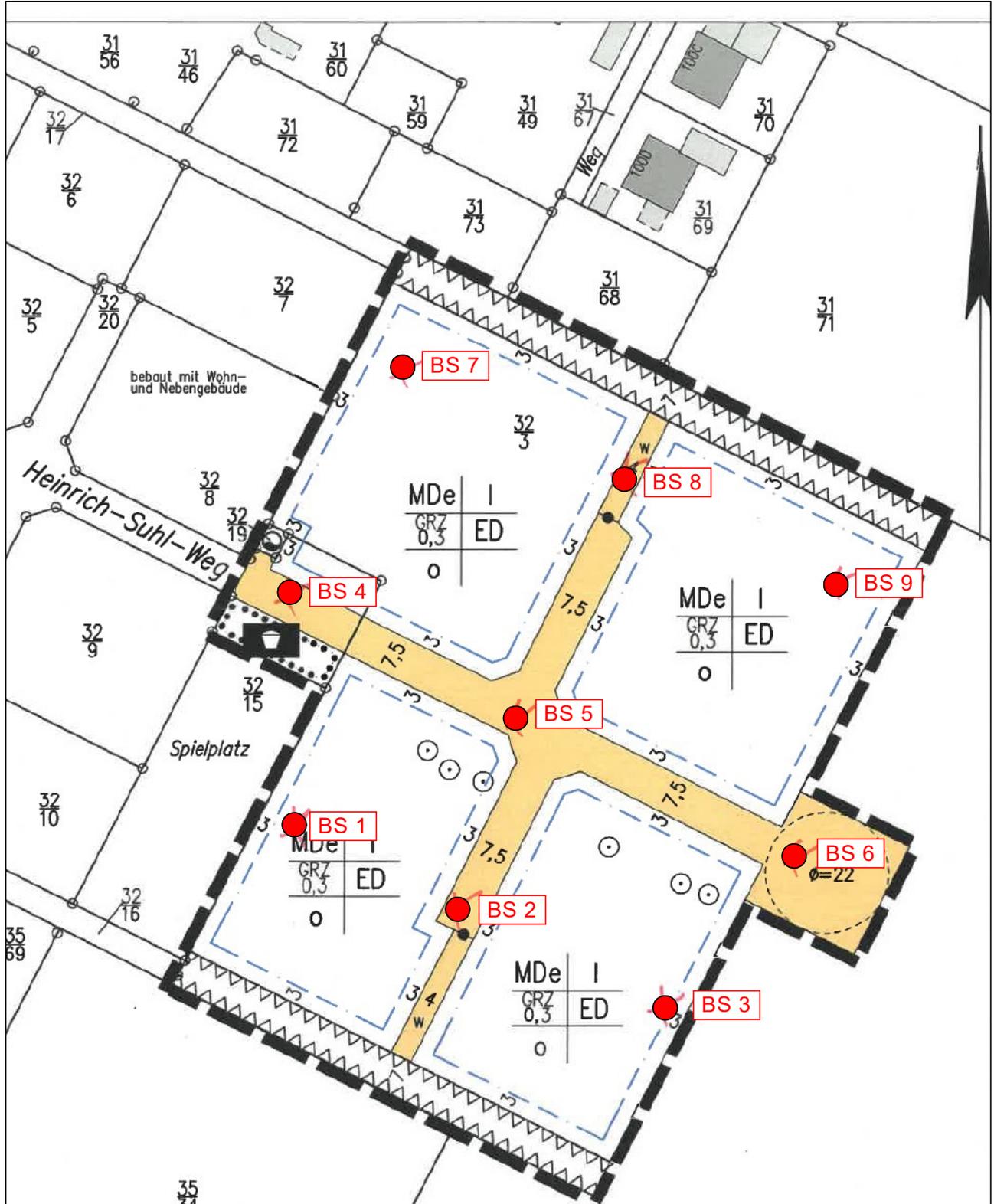
.....
Kim Schwettmann

Büro für Bodenprüfung GmbH
Saatkamp 21
21335 Lüneburg
Tel.: 04131/935311

Baugrunduntersuchung in Neudorf-Platendorf B-Plan Mitte II

Lage der Ansatzpunkte

Maßstab: ohne
Anlage Nr. 1
Ausführungsdatum: 04.04.2019



Legende

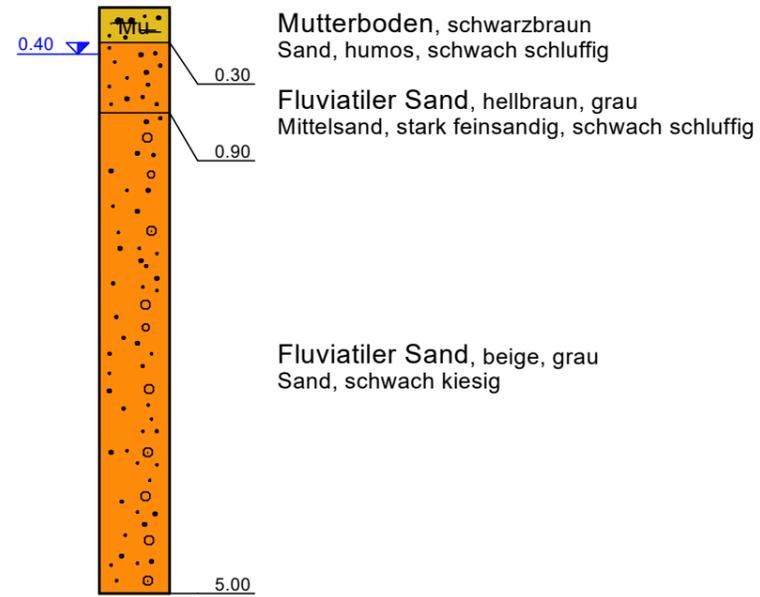
Mu Mutterboden Sand

Büro für Bodenprüfung
GmbH
Saatkamp 21
21335 Lüneburg

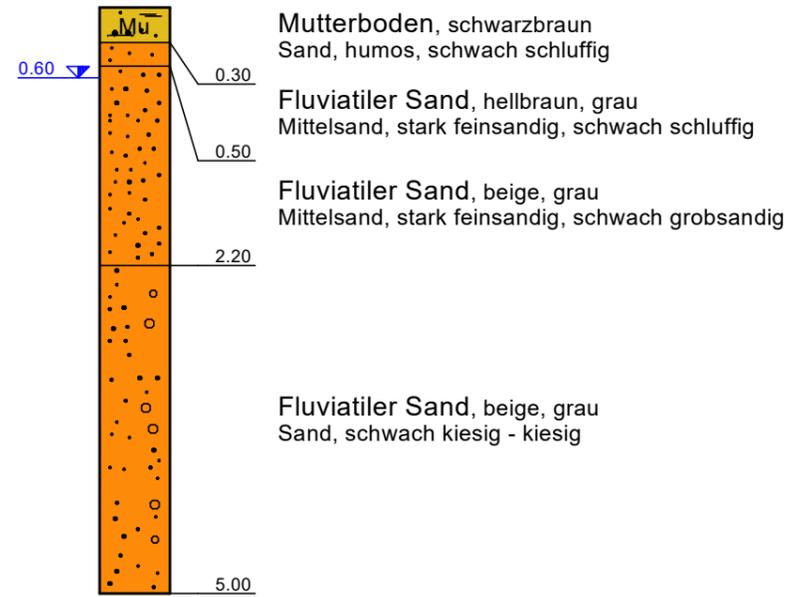
Baugrunduntersuchung
in Neudorf-Platendorf B-Plan Mitte II
Profile

Maßstab: ohne
Anlage Nr. 2.1
Ausführungsdatum:04.04.2019

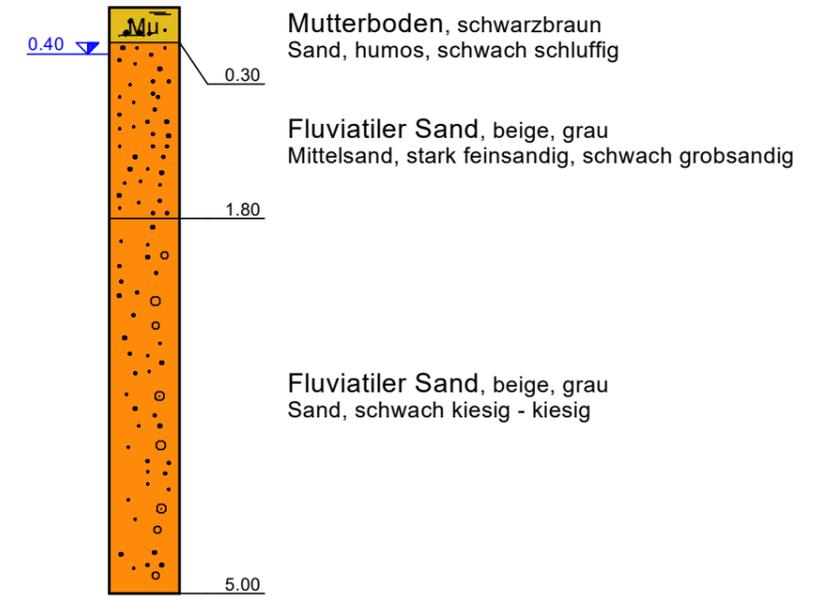
BS 1



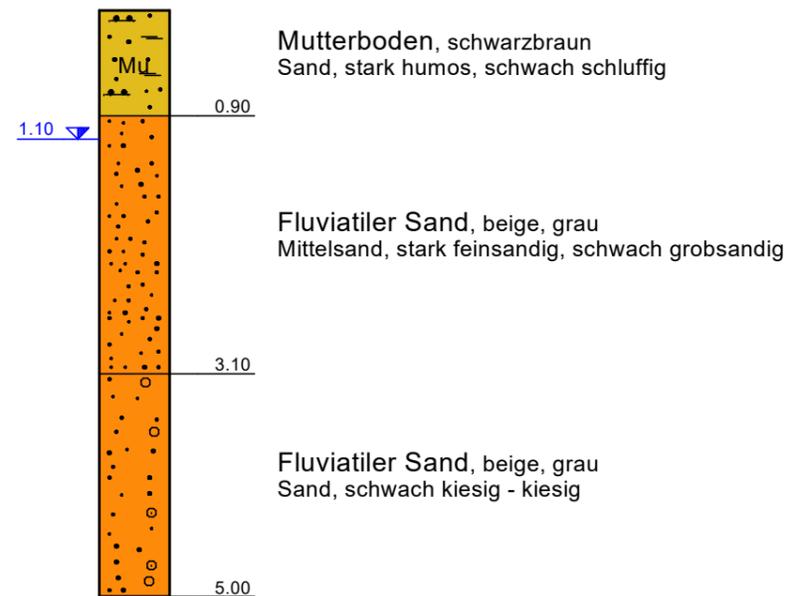
BS 2



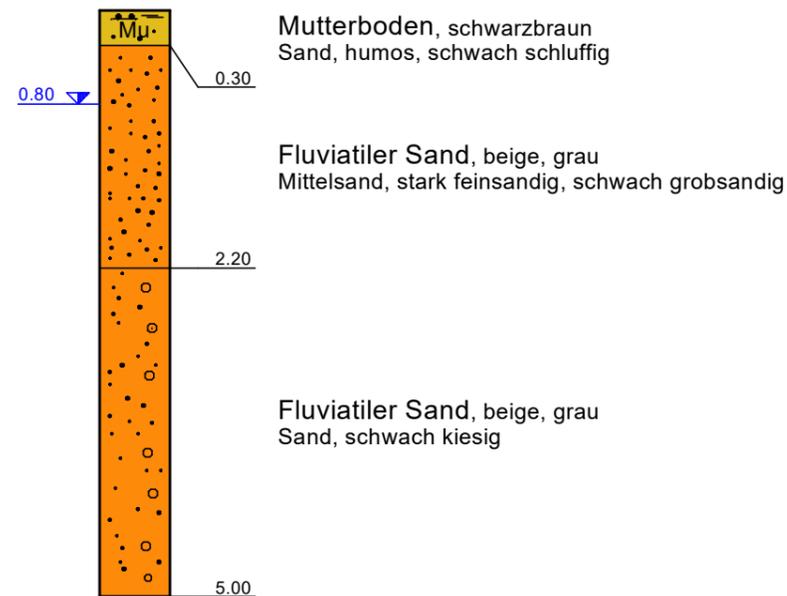
BS 3



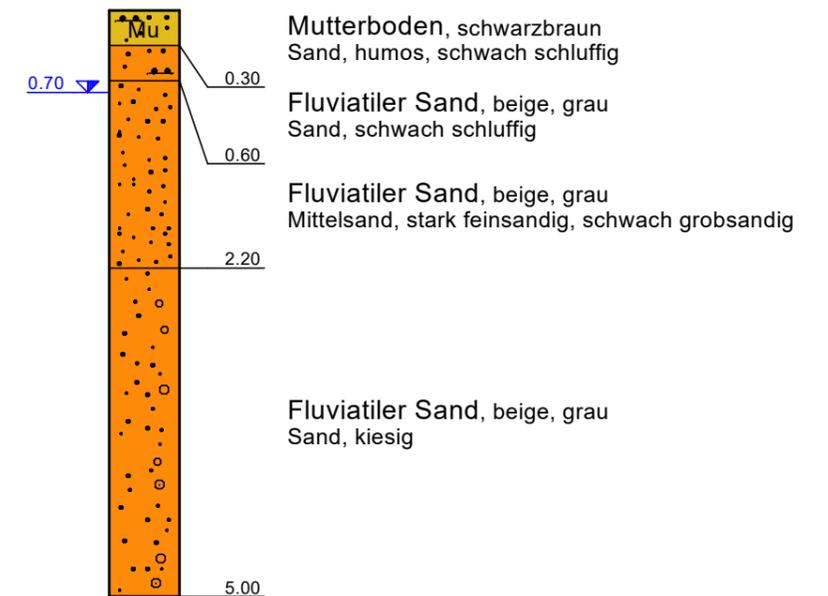
BS 4



BS 5



BS 6



Legende

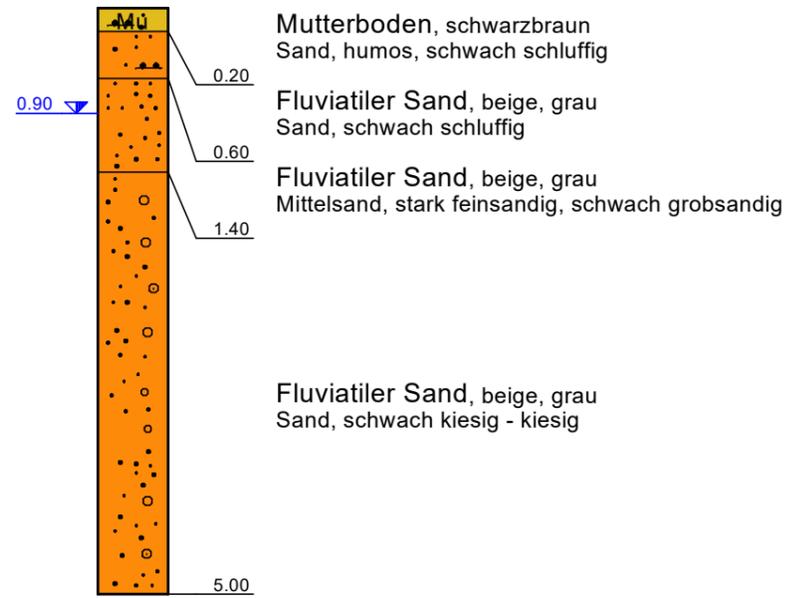


Büro für Bodenprüfung
GmbH
Saatkamp 21
21335 Lüneburg

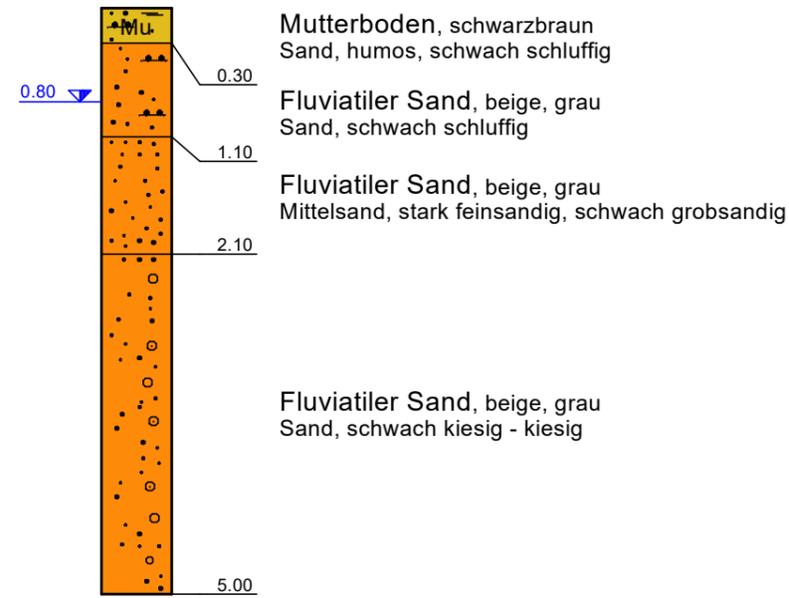
Baugrunduntersuchung
in Neudorf-Platendorf B-Plan Mitte II
Profile

Maßstab: ohne
Anlage Nr. 2.2
Ausführungsdatum:04.04.2019

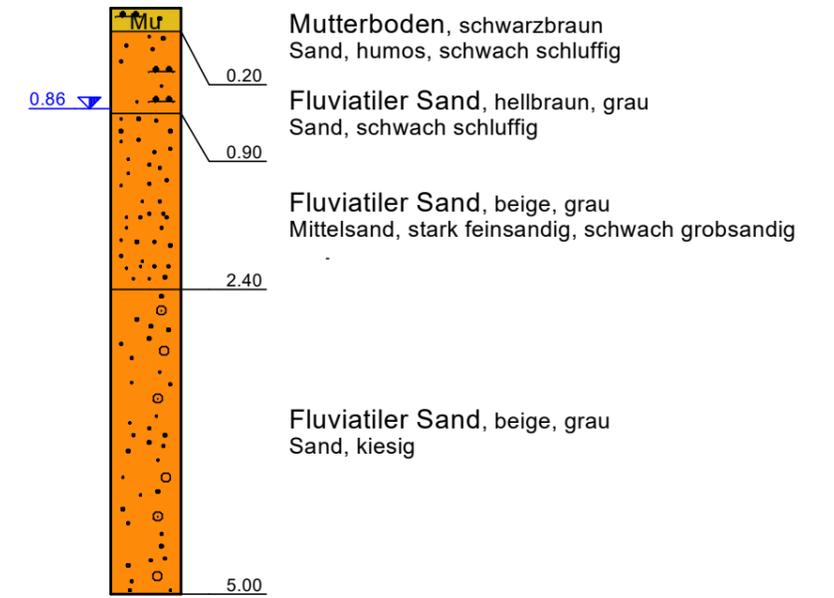
BS 7



BS 8



BS 9



Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage:
3.1

Vorhaben: B-Plan "Mitte II" in Neudorf-Platendorf

Bohrung **BS 1** / Blatt: 1

Höhe: 0.00 m

Datum:

04.04.2019

1	2			3		4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges		Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung ¹⁾	h) ¹⁾ Gruppe					
0.30	a) Mutterboden, Sand, humos, schwach schluffig							
	b)							
	c)	d) leicht- mittelschwer	e) schwarzbraun					
	f) Mutterboden	g) Mutterboden	h) OH					
0.90	a) Fluviatiler Sand, Mittelsand, stark feinsandig, schwach schluffig							
	b) Grundwasser ab (0.4)							
	c)	d) mittelschwer	e) hellbraun, grau					
	f) Sand	g) Fluviatiler Sand	h) SU					
5.00	a) Fluviatiler Sand, Sand, schwach kiesig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer- schwer, schwer	e) beige, grau					
	f) Sand	g) Fluviatiler Sand	h) SE					
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)					
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)					

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage:
3.2

Vorhaben: B-Plan "Mitte II" in Neudorf-Platendorf

Bohrung **BS 2** / Blatt: 1

Höhe: 0.00 m

Datum:

04.04.2019

1	2			3		4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges		Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung ¹⁾	h) ¹⁾ Gruppe					
0.30	a) Mutterboden, Sand, humos, schwach schluffig							
	b)							
	c)	d) leicht-mittelschwer	e) schwarzbraun					
	f) Mutterboden	g) Mutterboden	h) OH					
0.50	a) Fluviatiler Sand, Mittelsand, stark feinsandig, schwach schluffig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer	e) hellbraun, grau					
	f) Sand	g) Fluviatiler Sand	h) SU					
2.20	a) Fluviatiler Sand, Mittelsand, stark feinsandig, schwach grobsandig							
	b) Grundwasser ab (0.6)							
	c)	d) mittelschwer	e) beige, grau					
	f) Sand	g) Fluviatiler Sand	h) SE					
5.00	a) Fluviatiler Sand, Sand, schwach kiesig - kiesig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer-schwer, schwer	e) beige, grau					
	f) Sand	g) Fluviatiler Sand	h) SE					
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)					

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage:
3.3

Vorhaben: B-Plan "Mitte II" in Neudorf-Platendorf

Bohrung **BS 3** / Blatt: 1

Höhe: 0.00 m

Datum:

04.04.2019

1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung ¹⁾	h) ¹⁾ Gruppe i) Kalk- gehalt				
0.30	a) Mutterboden, Sand, humos, schwach schluffig						
	b)						
	c)	d) leicht- mittelschwer	e) schwarzbraun				
	f) Mutterboden	g) Mutterboden	h) OH i)				
1.80	a) Fluviatiler Sand, Mittelsand, stark feinsandig, schwach grobsandig						
	b) Grundwasser ab (0.4)						
	c)	d) mittelschwer- schwer	e) beige, grau				
	f) Sand	g) Fluviatiler Sand	h) SE i)				
5.00	a) Fluviatiler Sand, Sand, schwach kiesig - kiesig						
	b)						
	c)	d) mittelschwer- schwer, schwer	e) beige, grau				
	f) Sand	g) Fluviatiler Sand	h) SE i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage:
3.4

Vorhaben: B-Plan "Mitte II" in Neudorf-Platendorf

Bohrung **BS 4** / Blatt: 1

Höhe: 0.00 m

Datum:

04.04.2019

1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung ¹⁾	h) ¹⁾ Gruppe i) Kalkgehalt				
0.90	a) Mutterboden, Sand, stark humos, schwach schluffig						
	b)						
	c)	d) leicht-mittelschwer	e) schwarzbraun				
	f) Mutterboden	g) Mutterboden	h) OH i)				
3.10	a) Fluviatiler Sand, Mittelsand, stark feinsandig, schwach grobsandig						
	b) Grundwasser ab (1.1)						
	c)	d) mittelschwer-schwer	e) beige, grau				
	f) Sand	g) Fluviatiler Sand	h) SE i)				
5.00	a) Fluviatiler Sand, Sand, schwach kiesig - kiesig						
	b)						
	c)	d) schwer	e) beige, grau				
	f) Sand	g) Fluviatiler Sand	h) SE i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage:
3.5

Vorhaben: B-Plan "Mitte II" in Neudorf-Platendorf

Bohrung **BS 5** / Blatt: 1

Höhe: 0.00 m

Datum:

04.04.2019

1	2			3		4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges		Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung ¹⁾	h) ¹⁾ Gruppe					
0.30	a) Mutterboden, Sand, humos, schwach schluffig							
	b)							
	c)	d) leicht- mittelschwer	e) schwarzbraun					
	f) Mutterboden	g) Mutterboden	h) OH					
2.20	a) Fluviatiler Sand, Mittelsand, stark feinsandig, schwach grobsandig							
	b) Grundwasser ab (0.8)							
	c)	d) mittelschwer- schwer	e) beige, grau					
	f) Sand	g) Fluviatiler Sand	h) SE					
5.00	a) Fluviatiler Sand, Sand, schwach kiesig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer- schwer	e) beige, grau					
	f) Sand	g) Fluviatiler Sand	h) SE					
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)					
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)					

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Vorhaben: B-Plan "Mitte II" in Neudorf-Platendorf

Bohrung BS 6 / Blatt: 1 Höhe: 0.00 m Datum: 04.04.2019

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung ¹⁾	h) ¹⁾ Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0.30	a) Mutterboden, Sand, humos, schwach schluffig							
	b)							
	c)	d) leicht- mittelschwer	e) schwarzbraun					
	f) Mutterboden	g) Mutterboden	h) OH	i)				
0.60	a) Fluviatiler Sand, Sand, schwach schluffig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer	e) beige, grau					
	f) Sand	g) Fluviatiler Sand	h) SU	i)				
2.20	a) Fluviatiler Sand, Mittelsand, stark feinsandig, schwach grobsandig							
	b) Grundwasser ab (0.7)							
	c)	d) mittelschwer- schwer	e) beige, grau					
	f) Sand	g) Fluviatiler Sand	h) SE	i)				
5.00	a) Fluviatiler Sand, Sand, kiesig							
	b)							
	c)	d) mittelschwer- schwer	e) beige, grau					
	f) Sand	g) Fluviatiler Sand	h) SW	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage:
3.7

Vorhaben: B-Plan "Mitte II" in Neudorf-Platendorf

Bohrung **BS 7** / Blatt: 1

Höhe: 0.00 m

Datum:

04.04.2019

1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung ¹⁾	h) ¹⁾ Gruppe				
0.20	a) Mutterboden, Sand, humos, schwach schluffig						
	b)						
	c)	d) leicht- mittelschwer	e) schwarzbraun				
	f) Mutterboden	g) Mutterboden	h) OH				
0.60	a) Fluvialer Sand, Sand, schwach schluffig						
	b)						
	c)	d) mittelschwer	e) beige, grau				
	f) Sand	g) Fluvialer Sand	h) SU				
1.40	a) Fluvialer Sand, Mittelsand, stark feinsandig, schwach grobsandig						
	b) Grundwasser ab (0.9)						
	c)	d) mittelschwer- schwer	e) beige, grau				
	f) Sand	g) Fluvialer Sand	h) SE				
5.00	a) Fluvialer Sand, Sand, schwach kiesig - kiesig						
	b)						
	c)	d) mittelschwer- schwer, schwer	e) beige, grau				
	f) Sand	g) Fluvialer Sand	h) SE - SW				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage:
3.8

Vorhaben: B-Plan "Mitte II" in Neudorf-Platendorf

Bohrung **BS 8** / Blatt: 1

Höhe: 0.00 m

Datum:

04.04.2019

1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung ¹⁾	h) ¹⁾ Gruppe				
0.30	a) Mutterboden, Sand, humos, schwach schluffig						
	b)						
	c)	d) leicht- mittelschwer	e) schwarzbraun				
	f) Mutterboden	g) Mutterboden	h) OH				
1.10	a) Fluvialer Sand, Sand, schwach schluffig						
	b) Grundwasser ab (0.8)						
	c)	d) mittelschwer	e) beige, grau				
	f) Sand	g) Fluvialer Sand	h) SU				
2.10	a) Fluvialer Sand, Mittelsand, stark feinsandig, schwach grobsandig						
	b)						
	c)	d) mittelschwer	e) beige, grau				
	f) Sand	g) Fluvialer Sand	h) SE				
5.00	a) Fluvialer Sand, Sand, schwach kiesig - kiesig						
	b)						
	c)	d) mittelschwer- schwer, schwer	e) beige, grau				
	f) Sand	g) Fluvialer Sand	h) SE - SW				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage:
3.9

Vorhaben: B-Plan "Mitte II" in Neudorf-Platendorf

Bohrung **BS 9** / Blatt: 1

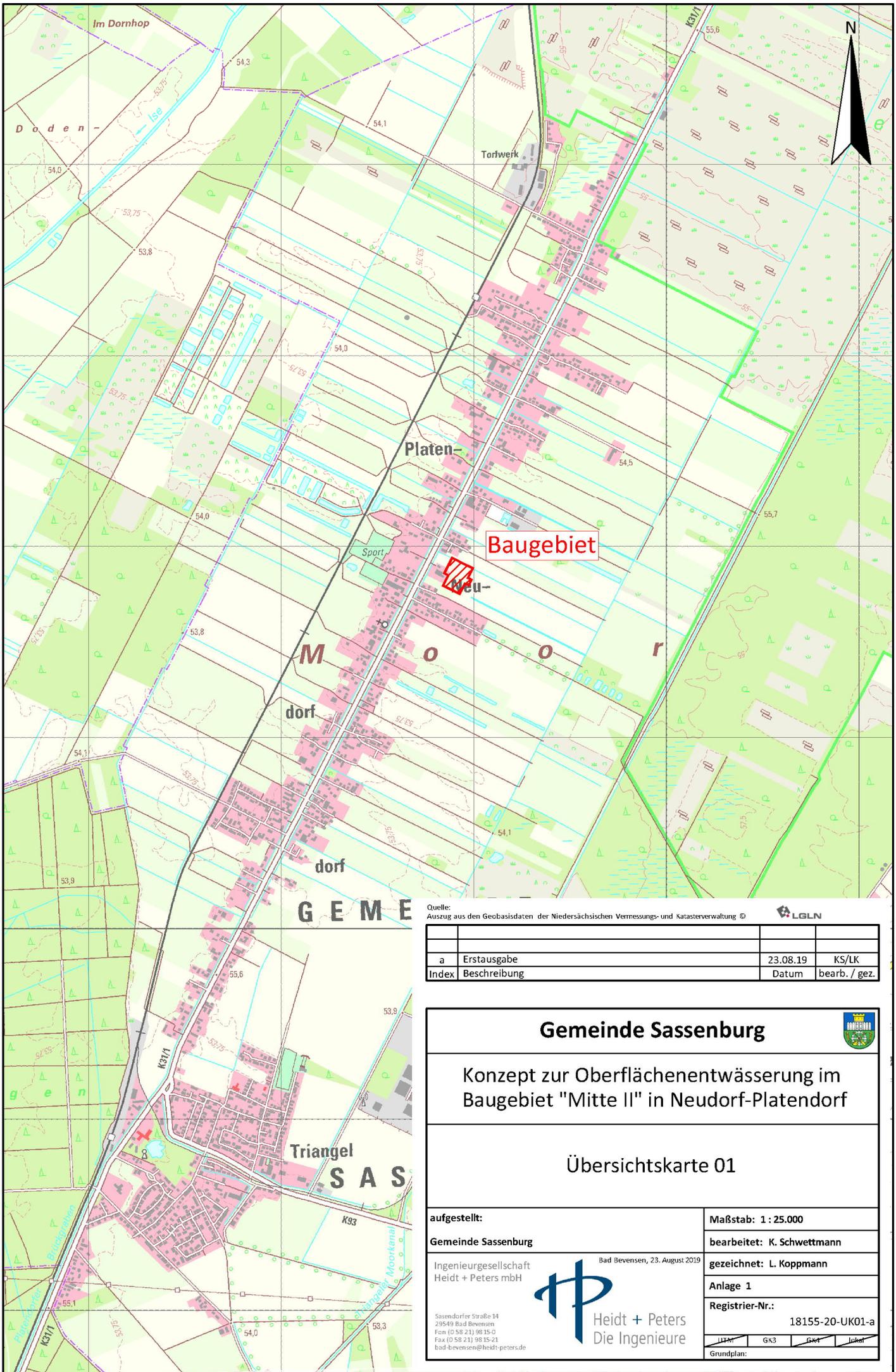
Höhe: 0.00 m

Datum:

04.04.2019

1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung ¹⁾				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung ¹⁾	h) ¹⁾ Gruppe i) Kalk- gehalt				
0.20	a) Mutterboden, Sand, humos, schwach schluffig						
	b)						
	c)	d) leicht- mittelschwer	e) schwarzbraun				
	f) Mutterboden	g) Mutterboden	h) OH i)				
0.90	a) Fluvialer Sand, Sand, schwach schluffig						
	b) Grundwasser ab (0.86)						
	c)	d) mittelschwer	e) hellbraun, grau				
	f) Sand	g) Fluvialer Sand	h) SU i)				
2.40	a) Fluvialer Sand, Mittelsand, stark feinsandig, schwach grobsandig						
	b)						
	c)	d) mittelschwer	e) beige, grau				
	f) Sand	g) Fluvialer Sand	h) SE i)				
5.00	a) Fluvialer Sand, Sand, kiesig						
	b)						
	c)	d) mittelschwer	e) beige, grau				
	f) Sand	g) Fluvialer Sand	h) SW i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor



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

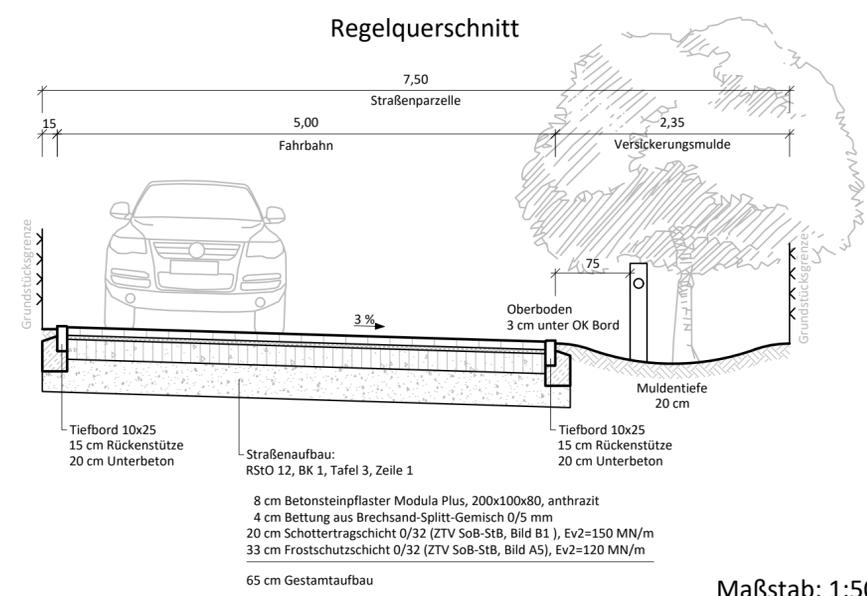
a	Erstausgabe	23.08.19	KS/LK
Index	Beschreibung	Datum	bearb. / gez.

Gemeinde Sassenburg 
 Konzept zur Oberflächenentwässerung im
 Baugebiet "Mitte II" in Neudorf-Platendorf

 Übersichtskarte 01

aufgestellt: Gemeinde Sassenburg	Maßstab: 1 : 25.000				
Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH	bearbeitet: K. Schwetmann				
Bad Bevensen, 23. August 2019	gezeichnet: L. Koppmann				
 Heidt + Peters Die Ingenieure	Anlage 1				
	Registrier-Nr.: 18155-20-UK01-a				
Sassenborfer Straße 14 29549 Bad Bevensen Fon (0 58 21) 98 15-0 Fax (0 58 21) 98 15-21 bad-bevensen@heidt-peters.de	Grundplan: <table border="1"> <tr> <td>U11</td> <td>GK3</td> <td>GK4</td> <td>Uk01</td> </tr> </table>	U11	GK3	GK4	Uk01
U11	GK3	GK4	Uk01		

P:\2018\18155\07_AutoCAD\20-UK-a.dwg



Zeichenerklärung

Planung		Planung Oberflächen	
—	Neubau	■ ■ ■	Geltungsbereich
—	Rückbau	→	Zufahrt
- - -	Baugrenze	○	Poller
- - -	Grundstücksgrenze	●	Baum
—		■	Fahrbahn
—		■	Mulde
—		■	Böschung
—		■	Grünfläche
—		■	Zufahrt
—		■	Baugrundstück
—		■	Stellplatz

Grundplan (ALK)		Bestand / Vermessung	
—	Gemeindegrenze	—	Mauer
—	Gemarkungsgrenze	—	Zaun
—	Flurgrenze	—	Böschung
—	Flurstgr. vermark	—	Baum
—	Flurstgr. unvermark	—	Hecke
—		—	Wasserspiegel
—		—	RW - Auslauf
—		—	Straßenablauf
—		—	Laterne
—		—	Schacht
—		—	Hochbord
—		—	Tiefbord
—		—	Rundbord
—		—	Rasenbord
—		—	Geländehöhen

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

Index	Beschreibung	Datum	bearb. / gez.
a	Erstausgabe	23.08.19	KS / LK

Gemeinde Sassenburg

Konzept zur Oberflächenentwässerung im Baugebiet "Mitte II" in Neudorf-Platendorf

Lageplan 01

aufgestellt: Gemeinde Sassenburg Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH	Maßstab: 1:500 bearbeitet: K. Schwetmann gezeichnet: L. Koppmann Anlage 2 Registrier-Nr.: 18155-20-LP01-a
--	--

Bad Bevensen, 23. August 2019

Sasendorfer Straße 14
 29549 Bad Bevensen
 Fon (0 58 21) 98 15-0
 Fax (0 58 21) 98 15-21
 bad-bevensen@heidt-peters.de

Heidt + Peters
Die Ingenieure

UTM GK3 GK4 Jokat
 Grundplan: Lu

Anlage: Faunistische Kartierung Brutvögel

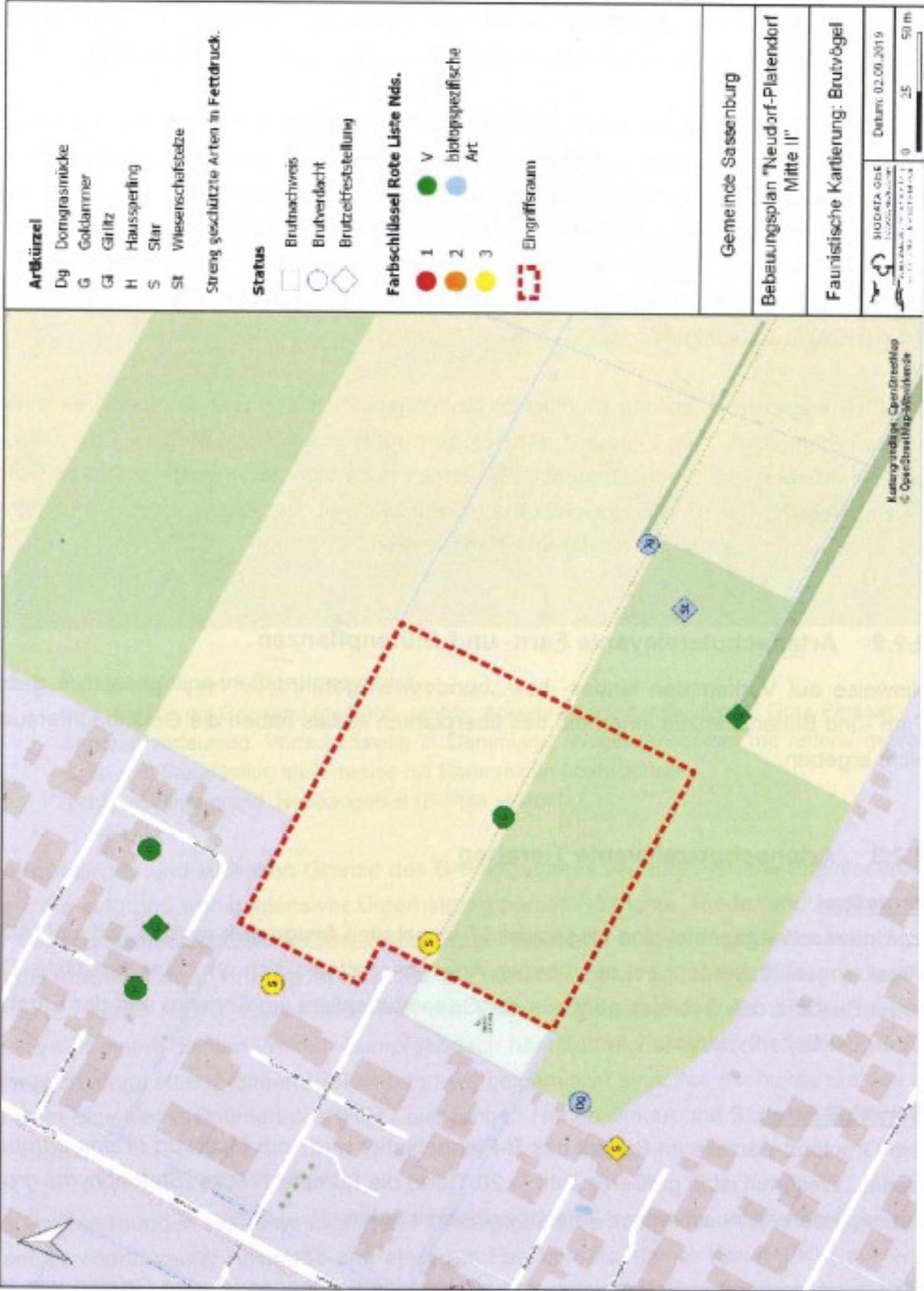
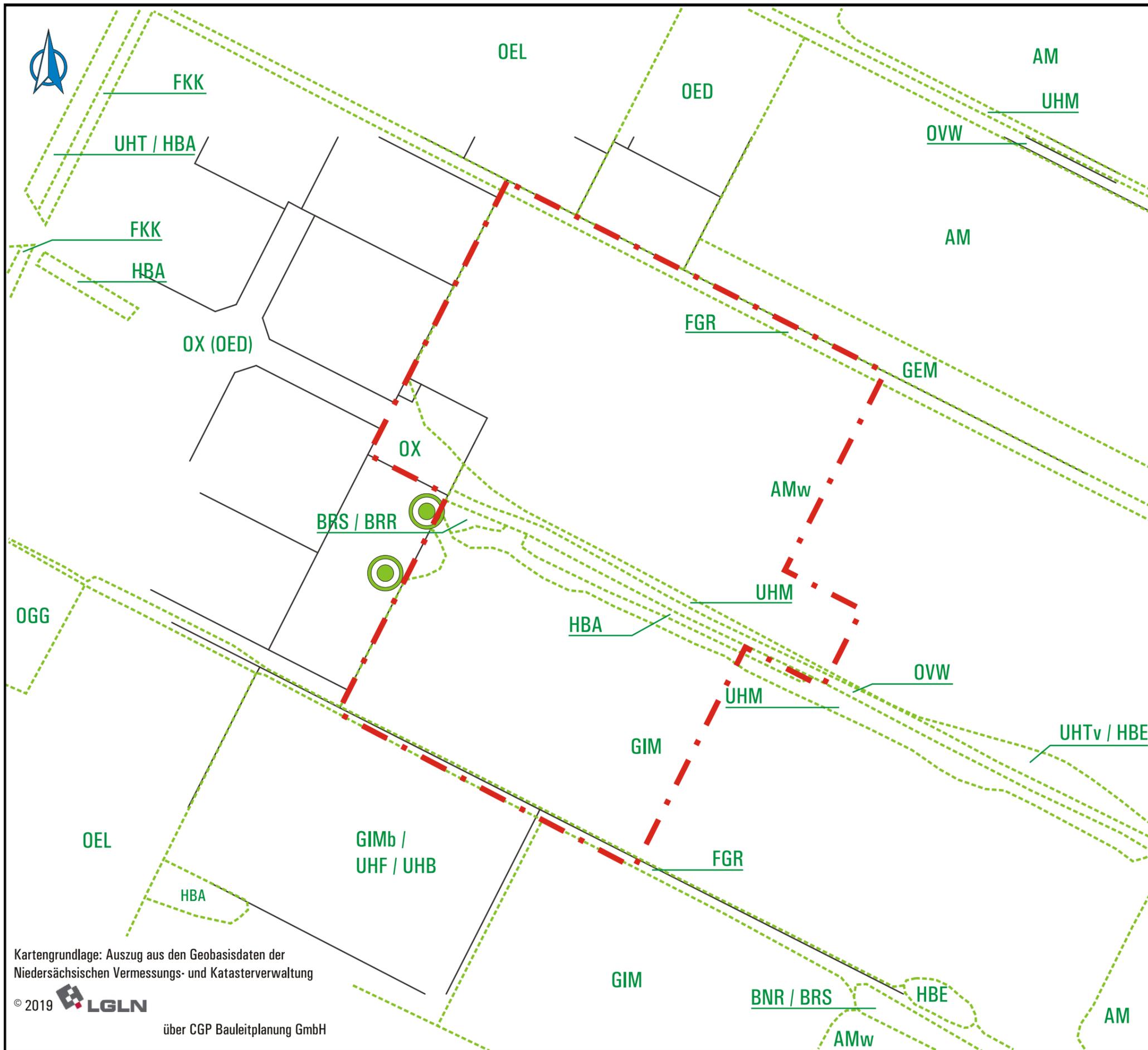


Abb: Brutvogel-Nachweis im B-Plangebiet und dessen direktem Umfeld.



Code	Biotoptyp
AM	Mooracker
AMw	Mooracker in wiesenartiger Brache
BNR	Weiden-Sumpfgewüchsnährstoffreicher Standorte
BRR	Rubus-(Brombeer-)Gestrüpp
BRS	Sonstiges naturnahes Sukzessionsgewüchsnährstoffreicher Standorte
FGR	Nährstoffreicher Graben
FKK	Kleiner Kanal
GEM	Artenarmes Extensivgrünland auf Moorböden
GIM	Intensivgrünland auf Moorböden
GIMb	Intensivgrünland auf Moorböden; Brache
HBA	Baumreihe
HBE	Einzelbaum / Baumgruppe
OED	Verdichtetes Einzel- und Doppelhausgebiet
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
OGG	Gewerbegebiet
OVW	Weg
OX	Baustelle
UHB	Artenarme Brennnesselflur
UHF	Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
UHT	Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte
UHTv	Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte; verbuschend

	Einzelbaum
	Grenze von Biotopen
	Verbindung bei Flächen gleichen Biotoptyps
	Grenze des Untersuchungsgebietes

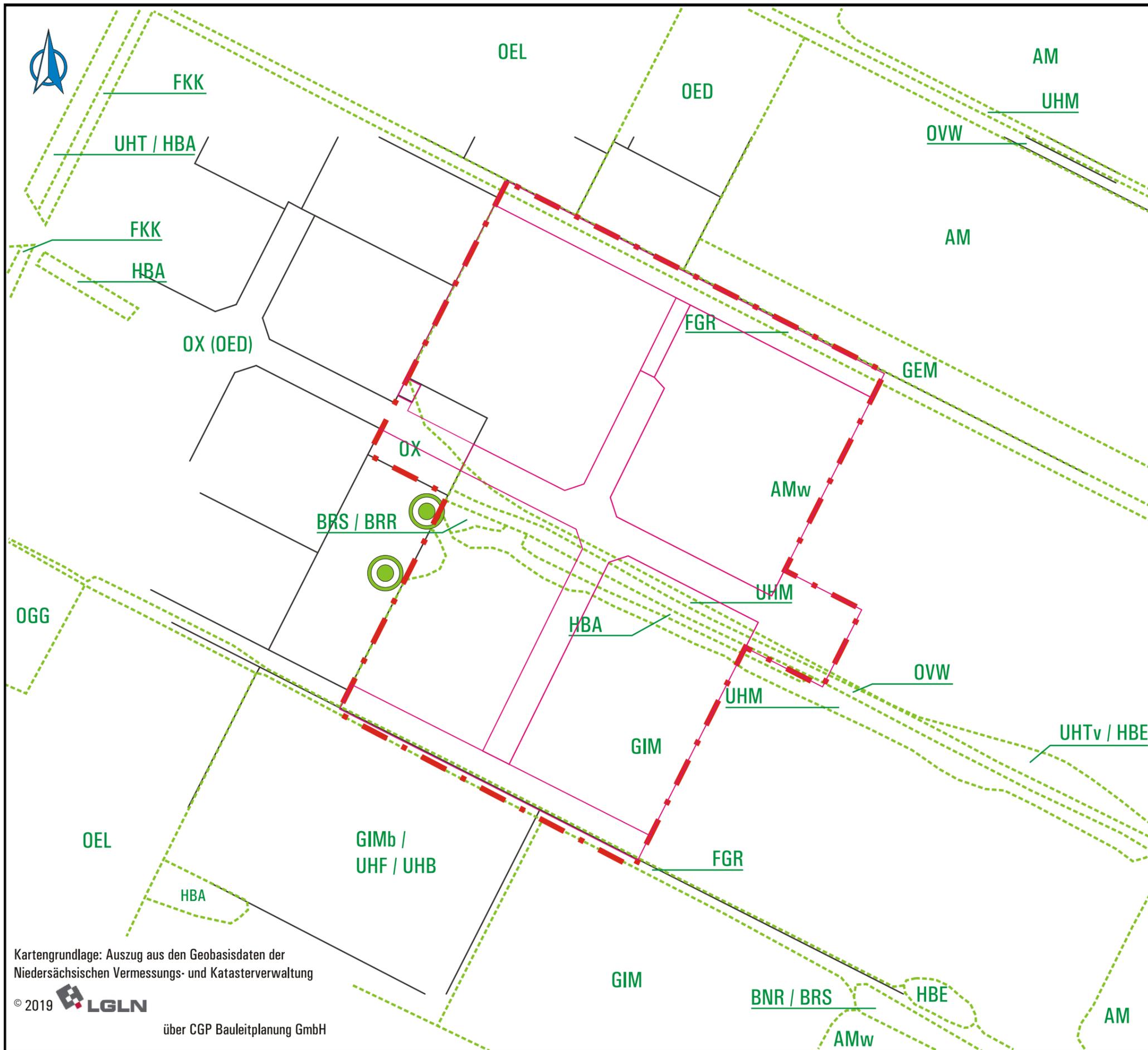
**Gemeinde Sassenburg
Westerbeck**

**Bebauungsplan
»Neudorf-Platendorf Mitte II«**

Biotoptypenplan

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2019 über CGP Bauleitplanung GmbH

	Anlage: 1	Maßstab: 1 : 1.000	Datum: 12.06.2019
	Blatt: 1 von 1	Fachverantw.: Poethke	gezeichnet: Pth



Code	Biotyp
AM	Mooracker
AMw	Mooracker in wiesenartiger Brache
BNR	Weiden-Sumpfgewächse nährstoffreicher Standorte
BRR	Rubus-(Brombeer-)Gestrüpp
BRS	Sonstiges naturnahes Sukzessionsgewächse
FGR	Nährstoffreicher Graben
FKK	Kleiner Kanal
GEM	Artenarmes Extensivgrünland auf Moorböden
GIM	Intensivgrünland auf Moorböden
GIMb	Intensivgrünland auf Moorböden; Brache
HBA	Baumreihe
HBE	Einzelbaum / Baumgruppe
OED	Verdichtetes Einzel- und Doppelhausgebiet
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
OGG	Gewerbegebiet
OVW	Weg
OX	Baustelle
UHB	Artenarme Brennnesselfur
UHF	Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
UHM	Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
UHT	Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte
UHTv	Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte; verbuschend

	Einzelbaum
	Grenze von Biotopen
	Verbindung bei Flächen gleichen Biotyps
	Flächenunterteilung im B-Plangebiet
	Grenze des Untersuchungsgebietes

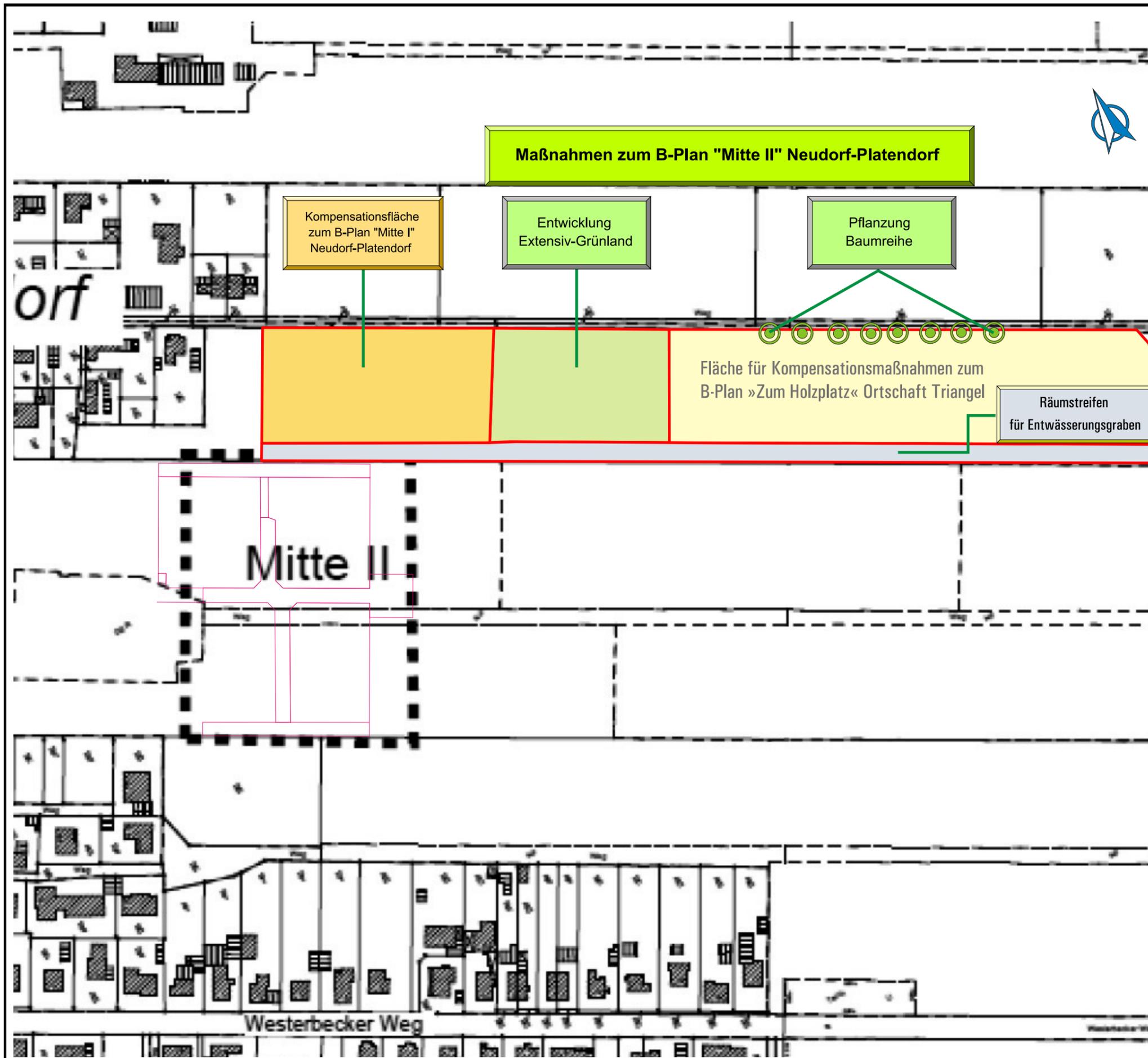
**Gemeinde Sassenburg
Westerbeck**

**Bebauungsplan
»Neudorf-Platendorf Mitte II«**

Konfliktplan

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2019 über CGP Bauleitplanung GmbH

	Anlage: 2	Maßstab: 1:1.000	Datum: 12.11.2019
	Blatt: 1 von 1	Fachverantw.: Poethke	gezeichnet: Pth



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2020 LGLN

über CGP Bauleitplanung GmbH

**Gemeinde Sassenburg
Westerbeck**

**Bebauungsplan
»Neudorf-Platendorf Mitte II«**

Maßnahmenplan

Biodata
Braunschweig

Anlage: 3

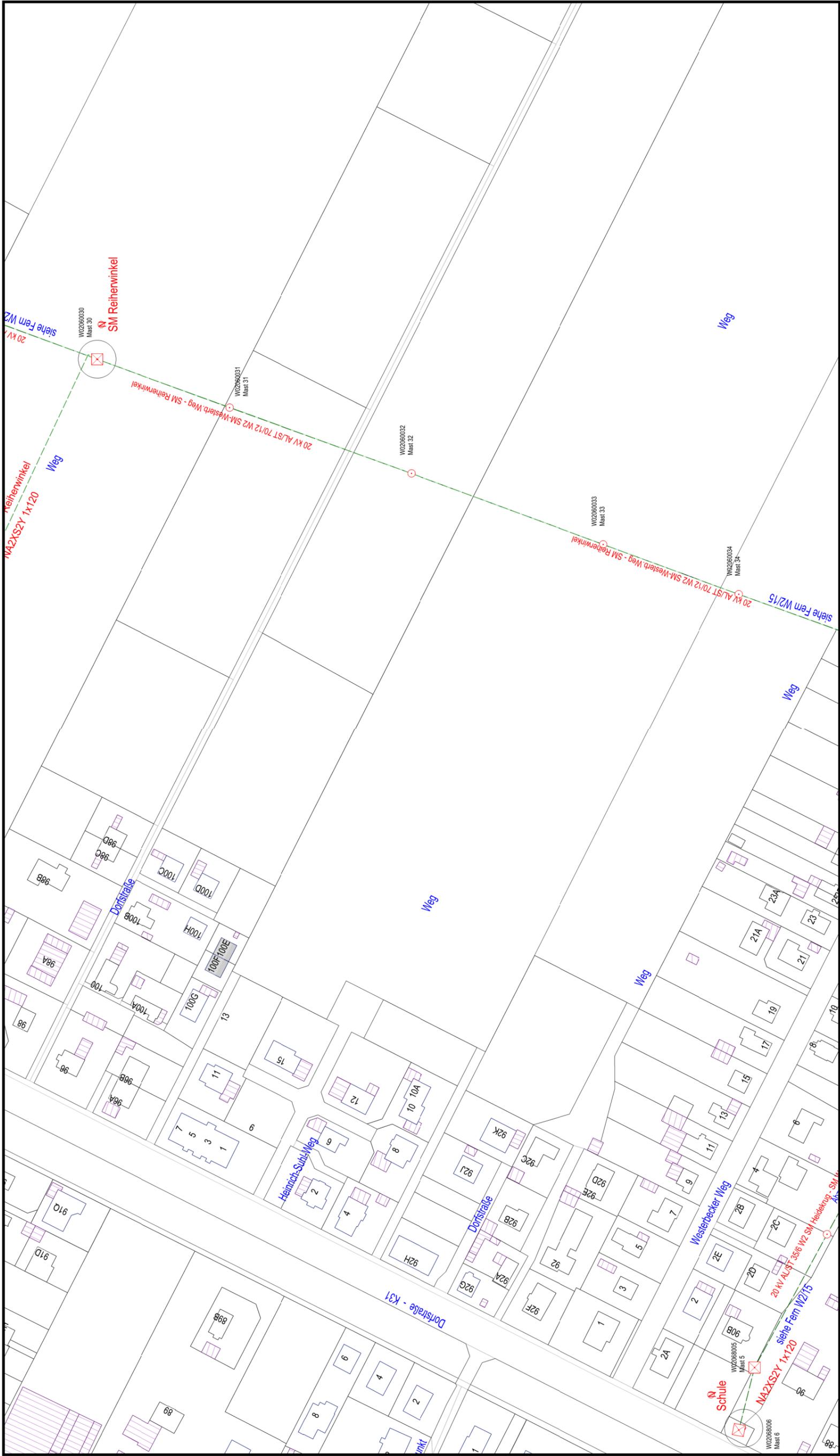
Maßstab: 1 : 2.000

Datum: 11.12.2020

Blatt: 1 von 1

Fachverantw.: Poethke

gezeichnet: Pth



Ver- und Entsorgungsleitungen: Vermaßung ohne Gewähr, genaue Lage, wenn nötig, durch Handschachtungen feststellen.
Gräben erst dann verfüllen, wenn Leitungen eingemessen sind!

Bestand 20 kV



LSW Netz GmbH & Co.KG
Hinterm Hagen 13
38442 Wolfsburg

BP "Mitte II", Neudorf-Platendorf

Planauskunft@lsw.de Ersteller: Kleemiß, Hendrik Maßstab: 1 : 2000

Datum: 02.12.2020

