

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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

SO/EH Sonstige Sondergebiete / Einzelhandel (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

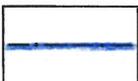
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o offene Bauweise

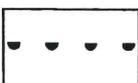
a abweichende Bauweise
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

 Baugrenze

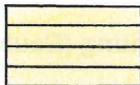
Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

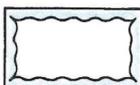


Fläche für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung: Wasser (Regenrückhaltebecken)
siehe textliche Festsetzung Nr. 5

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz
und die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die
Regelung des Wasserabflusses (Gewässer III. Ordnung)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



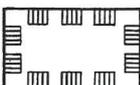
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 6 bis Nr. 8

Sonstige Planzeichen



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

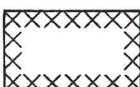
Nachrichtlich



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Landschaftsschutzgebiet „Ostheide“



Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von
Mineralien bestimmt sind - Grenze Salzstock Gifhorn (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. Im Bereich Sonderbauflächen / Einzelhandel ist die Errichtung eines Einkaufszentrums für Warengruppen des periodischen Bedarfs in 1-geschossiger abweichender Bauweise mit einer Verkaufsfläche (VKF) von max. 1.400 m² in folgenden Größenordnungen zulässig:
 - a) Lebensmitteldiscounter bis zu 799 m² VKF;
 - b) Drogeriefachmarkt bis zu 180 m² VKF;
 - c) Getränkemarkt bis zu 200 m² VKF;
 - d) Fleischer bis zu 10 m² VKF;
 - e) Bäcker bis zu 10 m² VKF;
 - f) Kosmetik bis zu 80 m² VKF.Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen einschließlich Standflächen für Waren und Warenträger, der Kassenvorzone, der Flure und Treppen und der Ausstellungsflächen einschließlich Schaufenster.
Hierzu zählen nicht die Flächen für Nebeneinrichtungen wie z.B. Café, Imbiss oder WC-Anlagen.
2. Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 8 BauNVO zulässigen
- Einzelhandelsbetriebe (Nr. 3) und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8) ausgeschlossen.
Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und daher ausgeschlossen.
3. Im Bereich Sonderbauflächen / Einzelhandel dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten:

tagsüber in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr	64 dB(A)/m ²
nachts in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr	49 dB(A)/m ² .
4. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
5. Innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens als Trockenbecken zulässig. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.
6. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

Plangebiet „A“:

- a) Die Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind mit standortgerechten Gehölzbeständen einzugrünen. Die Zusammensetzung der Arten kann frei gewählt werden.
- b) Pro 10 Stück Parkplätze ist ein Laubbaum (Kugel-Ahorn oder Zierkirsche) anzupflanzen und langfristig zu schützen und zu pflegen. Der genaue Standort der Baumpflanzungen ist bei der Ausführungsplanung festzulegen.
Empfohlen werden Hochstämme, 3*v, Stammumfang 16 - 18 cm.
- c) Im Bereich Sonderbauflächen / Einzelhandel sind die nicht bebaubaren Bereiche innerhalb der Baugrenzen zu einer halbruderalen Gras- und Staudenflur durch Unterlassen der Bodenbewirtschaftung zu entwickeln.

Plangebiet „B – Fläche 1“:

- a) Umbau des Kiefernforstes zu einem standortheimischen Eichen-Mischwald armer, feuchter Sandböden durch sukzessive Auflichtung und Unterpflanzung.
- b) Ersatz der Brombeergestrüppe durch bodensaure Laubgebüsche, Weidengebüsche o.ä..
- c) Stellenweise Auflockerung der krautartigen Vegetationsschicht, insbesondere Beseitigung der Land-Reitgras-Flur.
- d) Partielle Entfernung der Verlandungsstadien am Teich zur Wiederherstellung einer größeren offenen Wasserfläche.

Plangebiet „B – Fläche 2“

- a) Umbau einer 2.758 m großen Fläche vom reinen Nadelholzforst zu einem standorttypischen Laubmischwald.
 - b) Entfernung der aufgekommenen Arten der späten Traubenkirsche.
 - c) Entwicklung des südlichen Waldrandes zu einem strukturreichen Ökoton: Erhalt und Förderung der vorhandenen Gebüsch, partielle Nachpflanzung von Sträuchern (v.a. Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Besenginster, ggf. Eberesche).
 - d) Sicherung und Entwicklung der Sand-Magerrasen-Fragmente auf dem am Südrand des Flurstücks verlaufenden Wirtschaftsweg durch Mahd (vor allem Bestände des Land-Reitgrases).
7. Die anzupflanzenden Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen.
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 BauGB festgesetzt sind.
Die Maßnahmen werden den Baugrundstücken im Plangebiet entsprechend zugeordnet.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Sassenburg, den 22.12.2008

Arms
Bürgermeister



Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.01.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Sassenburg, den 22.12.2008

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 Dezember 2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 19.12.2008

ÖbVI J. Erdmann

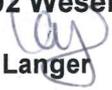


Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 10.01.2008

C·G·P
Stadtplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf


Langer

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.08.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / ~~§ 4 a Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB~~ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08.09.2008 bis 08.10.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 22.12.2008

Arms
Bürgermeister

~~Erneute öffentliche Auslegung/mit Einschränkung~~

~~Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.~~

Sassenburg, den

Arms
Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

~~Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.~~

Sassenburg, den

Arms
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 22.12.2008

Arms
Bürgermeister

Genehmigung

~~Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 3 Satz 2/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: _____) unter Auflagen/Maßgaben /mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.~~

, den

Unterschrift

Beitrittsbeschluss

~~Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom _____ (Az.: _____) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am _____ beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.~~

Sassenburg, den

Arms
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan / ~~die Erteilung der Genehmigung~~ des Bebauungsplans ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am *30.12.2008* im Amtsblatt Nr. *13* für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am *30.12.08* rechtsverbindlich geworden.

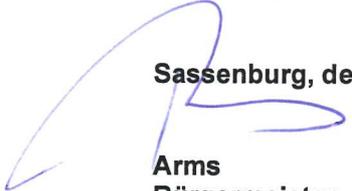
Sassenburg, den *06.01.2009*


Arms
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Sassenburg, den *14.01.2010*


Arms
Bürgermeister

Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Am Triangler Kreisel“, Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Triangel

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeines**
 - 1.01 Vorbemerkung
 - 1.02 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung
 - 1.03 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.04 Geltungsbereich
 - 1.05 Rechtsverhältnisse
 - 1.06 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes
 - 1.07 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet
 - 1.08 Rechtsgrundlagen
- 2. Planinhalte**
 - 2.01 Erschließung
 - 2.02 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 2.03 Ver- und Entsorgung
 - 2.04 Lärmbelastung und Schallschutz
 - 2.05 Kreisarchäologie
 - 2.06 Naturschutz- und Landschaftspflege
- 3. Plandarstellung**
- 4. Kosten und Finanzierung**
- 5. Kennzeichnung von Flächen**
- 6. Hinweise aus der Fachplanung**
- 7. Umweltbericht**
 - 7.01 Einleitung
 - 7.02 Beschreibung und Bewertung der Umweltwirkungen
 - 7.03 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
 - 7.04 zusätzliche Angaben
- 8. Verfahrensvermerk**

Anlagen

- Straßenausbauplan
- Bodenuntersuchungen der ehem. Gleistrasse
- schallt. Untersuchung
- Biotoptypenkarte
- zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1. Allgemeines

1.01 Vorbemerkung

Die Gemeinde Sassenburg besteht aus den Ortschaften Dannenbüttel, Grußendorf, Neudorf-Platendorf, Stüde, Triangel und Westerbeck. Nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen ist die Gemeinde Sassenburg und damit auch die Ortschaft Triangel dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten.

Diese Vorgaben aus dem LROP wurden als verbindliche Festlegungen in das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig übernommen.

Besondere Entwicklungsaufgaben wurden auf die Ortschaft Triangel durch das RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig nicht übertragen. Somit können nur auf der Grundlage des Baugesetzbuches im Rahmen der Eigenentwicklung durch planerische Schritte ausreichend Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund der schlechten verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in den Ortschaften der Gemeinde Sassenburg wurden 3 Versorgungsbereiche (sog. „3-Säulen-Modell“) gebildet. Danach versorgt Westerbeck Dannenbüttel, Triangel versorgt Neudorf-Platendorf, Grußendorf versorgt Stüde. Diesem Projekt steht der Zweckverband Großraum Braunschweig positiv gegenüber, sofern die als kritisch geltende Verkaufsflächendichte von 0,5 qm Verkaufsfläche pro Einwohner im periodischen Bedarfsbereich nicht überschritten wird.

Weiträumig ist im Norden und Osten der Ortslage ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (III 2.1 (6)/III 3 (3) und III 2.1 (7)/III 3 (3)) festgelegt.

Nach den landesplanerischen Zielvorgaben sind in diesen Gebieten alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Westlich der Ortslage verläuft die Bahntrasse Gifhorn-Wittingen, die im RROP als Vorranggebiet für Verkehr (Schienenverkehr) festgelegt und als Sonstige Eisenbahnstrecke mit Regionalverkehr (IV 1.3 (2)) und einem Haltepunkt gekennzeichnet ist.

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

Die Gemeinde Sassenburg hat z.Zt. ca. 11.930 Einwohner, wobei ca. 4930 Einwohner auf den Versorgungsbereich Neudorf-Platendorf und Triangel einschließlich gemeldeter Nebenwohnsitze fallen.

1.02 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Sassenburg und somit auch im Versorgungsbereich Neudorf-Platendorf und Triangel sind ausgesprochen schwache Versorgungsstrukturen vorhanden. Nach dem Einzelhandelsgutachten der CIMA für den Zweckverband Großraum Braunschweig fließen in Ermangelung des Angebotes über 80 % des Nachfragepotentials ab, wodurch eine gesicherte Nahversorgung nicht gewährleistet ist.

Aktuell sind im Versorgungsbereich Neudorf-Platendorf und Triangel 975 m² Verkaufsfläche im periodischen Bedarf vorhanden. Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem CIMA Gutachten, wonach eine wesentliche Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen im periodischen Bedarf bis zu einer Verkaufsflächendichte von 0,5 m² Einwohner nicht zu vermuten sind, ergibt sich unter Berücksichtigung der aktuellen Einwohnerzahl von ca. 4930

für den Versorgungsbereich Neudorf-Platendorf und Triangel eine Entwicklungsreserve von maximal 1.491 m² Verkaufsfläche.

Zur Sicherstellung der Grundversorgung und um die Kaufkraftabflüsse zu verringern, wird an städtebaulich integrierter Stelle, ein neuer Standort für ein Einkaufszentrum vorbereitet. Es werden Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt, wobei folgende Nutzungen geplant sind:

- Lebensmitteldiscounter	799 m ² VKF
- Getränkemarkt	200 m ² VKF
- Drogerie	180 m ² VKF
- Bäckerei	10 m ² VKF
- Fleischerei	10 m ² VKF
- Kosmetik	80 m ² VKF
- Bekleidungsdiscounter	400 m ² VKF
- Friseur	50 m ² VKF
Insgesamt	<u>1.729 m² VKF</u>

Davon entfallen 1.279 m² VKF auf den periodischen Bedarf.

Mit dem beabsichtigten Neubau eines Einkaufszentrums mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² im periodischen Bedarf wird in Triangel ein zukunftsorientiertes und attraktives Objekt geschaffen. Grundlage für die Realisierung dieses Vorhabens bildet der vorliegende Bebauungsplan „Am Triangler Kreisel“.

Nach einem Abstimmungsgespräch mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig entspricht dieser Wert dem Orientierungswert des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Großraum Braunschweig. Vorhandene ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung werden durch das neue Einzelhandelsgroßprojekt nicht wesentlich beeinträchtigt.

Mit der unmittelbaren Nähe dieser neuen Einkaufsstätte zur K 31 (Gifhorner Straße) als die entscheidende Hauptverkehrsachse in Triangel, die im Bereich des Knotenpunktes K 93 / K 31 durch den Neubau eines Kreisverkehrsplatzes umgestaltet wird, wird für alle Kunden eine gute Erreichbarkeit gewährleistet.

Außerdem wird durch Ausweisung eines Mischgebietes ein Lückenschluss zwischen vorhandenen Wohngebieten und dem sonstigen Sondergebiet – Einzelhandel vorbereitet.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke sowie
- die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen

zu regeln.

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).

Die Gemeinde Sassenburg erachtet ihre Planung als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst, da das Vorhaben dem übergeordneten Ziel, die Nahversorgung in den einzelnen Ortsteilen der Region zu sichern, entspricht.

1.03 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die vom Landkreis Gifhorn am 11.07.2008 (AZ: 8/6121-02/20/23.1) genehmigte, im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführte 23.1 Änderung des Flächennutzungsplanes. Damit ist sicher gestellt, dass die Gemeinde das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhält.

1.04 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Nordenwesten durch Bahnanlagen, im Südwesten durch vorhandene Bebauung, im Südosten durch die K 31 (Gifhorner Straße) und im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.05 Rechtsverhältnisse

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

1.06 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Besondere Gefährdungen oder Gegebenheiten, die zu erhöhten Aufwendungen beim Bau der Erschließungsanlagen und Gebäude führen könnten, sind nicht bekannt.

1.07 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

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

1.08 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 (PlanzVO) – zugrunde.

2. Planinhalte

2.01 Erschließung

2.01.1 Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Verbunden mit der Realisierung des Einkaufszentrums und des Mischgebietes ist der Bau einer Erschließungsstraße, die auch als Anbindung des zukünftigen Regiobahn-Haltepunktes dienen soll, sowie die Neuordnung des Kreuzungsbereiches K 31 (Gifhorner Straße) und K 93 (Triangler Hauptstraße) geplant. Südlich der Erschließungsstraße ist der Bau einer Verbindungsstraße zwischen den vorhandenen gewerblich genutzten Flächen und dem Plangebiet vorgesehen.

Die Straßenausbauplanung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

2.01.2 Park- und Stellplatzflächen

Stellplätze des geplanten Einkaufszentrums sind innerhalb der Sonderbauflächen im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen.
Bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze können auf dem Baugrundstück realisiert werden.

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

2.02 Bauliche und sonstige Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung „Sonstige Sondergebiete / Einzelhandel (SO / EH)“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie „Mischgebiete (MI)“ (§ 6 BauNVO) bestimmt.

Im sonstigen Sondergebiet / Einzelhandel ist eine Verkaufsfläche von max. 1.400 m² festgesetzt. Bestandteil der Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung sind alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen einschließlich der Standflächen für Waren und Warenträger, der Kassenzone, der Flure, Treppen und Ausstellungsflächen inkl. Schau- fenster. Hierzu zählen nicht die Flächen für Nebeneinrichtungen wie z.B. Café, Imbiss oder WC-Anlagen. Die Größe der Verkaufsfläche entspricht dem heute üblichen Bedarf und lässt eine wesentliche Beeinträchtigung vormals ausgeglichener Versorgungsstrukturen nicht vermuten.

In Anpassung an die bestehende Bebauung und um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, wird für die I-geschossige Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise für die SO-Fläche wird mit dem tatsächlich benötigten Bedarf des geplanten Einkaufsmarktes begründet.

Im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen ist ein hoher Stellplatzbedarf verbunden. Aus diesem Grunde wurde für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann.

2.03 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 Versorgungsnetze ist grundsätzlich möglich.

2.03.1 Trinkwasser

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss der in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Trinkwasserleitungen.

2.03.2 Abwasser

Die Abwässer werden im Trennsystem in den vorhandenen Schmutzwasserkanal, der an das zentrale Klärwerk der Gemeinde Sassenburg angeschlossen ist, geleitet.

2.03.3 Löschwasser

Die zu verlegenden Trinkwasserleitungen werden in einem ausreichend dimensionierten Durchmesser ausgeführt. Für den vorbeugenden Brandschutz ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, dass in einer ausreichenden Entfernung ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Gemeindebrandmeister sowie der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

2.03.4 Oberflächenwasser

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.

Das im Bereich der neuen Verkehrsflächen sowie dem Mischgebiet (MI) anfallende Oberflächenwasser wird in das geplante Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes eingeleitet und gedrosselt in den Platendorfer Brückgraben abgeführt.

Das Sondergebiet Einkaufszentrum erhält 3 Hausanschlussleitungen in einer Dimension von DN 200 bis DN 250. Stellplatzflächen werden mit einem sog. Dränpflaster versehen. Die Vorflut dieser Leitungen bildet der neue Straßenseitengraben westlich der Planstraße B. An diesen Leitungen sind die Fallrohre der Dachentwässerung und die Notüberläufe der Parkplatzentwässerungen angeschlossen.

Ein entsprechender Genehmigungsantrag zum Neubau eines Regenrückhaltebeckens nach § 119 (1) NWG und eine Wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Platendorfer Brückgraben gemäß § 10 NWG liegen dem Landkreis Gifhorn vor.

2.03.5 Energie

Die Erschließung mit Energie erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Anlagen der Versorgungsträger.

2.03.6 Abfallbeseitigung

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

Auf dem Grundstück des Einkaufszentrums sind Müllcontainer aufzustellen. Der Standort ist so zu wählen, dass die Müllfahrzeuge diesen direkt an- und abfahren können.

Die Nutzer der Grundstücke im Mischgebiet haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen. Nach Entleerung der Müllbehälter sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer der Grundstücke, deren Grundstücke nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können.

2.03.7 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.

Mit dem Rückbau des ehemaligen Industriegleises wurde eine Untersuchung der Gleistrasse auf mögliche Bodenkontaminationen durch bahnanlagentypische Schadstoffe erforderlich,

die durch die Fa. Dr. Röhrs & Herrmann in Holzminden durchgeführt wurde. Die Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass der Gleisschotter und das PSS-Material nicht gesundheitsgefährdend belastet sind. Verwertungen sind im Straßen- und Wegebau sowie den begleitenden Erdbauarbeiten, auf Industrie-, Gewerbe- und Lagerflächen, auf Parkflächen mit anschließender Begrünung und auf Ruderalflächen möglich. Das PSS-Material aus den Probeabschnitten 1 u. 3 muss dabei aus Gründen des vorbeugenden Grundwasserschutzes mindestens mit einem Abstand von 1 m zum maximalen Grundwasserstand eingebaut werden. Das Untersuchungsergebnis ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover umgehend zu benachrichtigen.

2.04 Lärmbelastung und Schallschutz

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde der TÜV NORD Umweltschutz, Hannover, damit beauftragt, die auf das geplante Mischgebiet einwirkenden Geräuschimmissionen infolge des Schienenverkehrs der Bundesbahnstrecke 1962 Gifhorn-Wittingen zu berechnen und zu beurteilen. Außerdem wurde der TÜV NORD Umweltschutz damit beauftragt, für das geplante Sondergebiet – Einkaufszentrum Emissionskontingentierungen in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) zu erarbeiten.

Folgende Untersuchungsergebnisse liegen vor:

Mischgebiet

Die durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass bei freier Schallausbreitung die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) im Plangebiet sowohl während der Tageszeit als auch in der Nachtzeit deutlich – um 10 dB(A) und mehr - unterschritten werden. Eine Verdoppelung des derzeitigen Verkehrsaufkommens auf der Schienenstrecke würde eine Erhöhung der ermittelten Beurteilungspegel um 3 dB(A) bedeuten. Aus schalltechnischer Sicht bestehen daher hinsichtlich der Geräuschimmissionen des Schienenverkehrs keine Bedenken gegen die Ausweisung als Mischgebiet.

Sondergebiet/Einkaufszentrum

Die unter Einbeziehung der vorhandenen gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass gegen die Ausweisung der Sondergebietsfläche keine schalltechnischen Bedenken bestehen, sofern die auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien“, Ausgabe 10/1999, empfohlenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt werden.

Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Einzelfall wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten IFSP für diese Fläche wird zunächst der für diesen Betrieb anzusetzende anteilige Immissionsrichtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten nach den Rechenverfahren der DIN ISO 9613-2 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsrechnung berechnet.

Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten die anteiligen Immissionsrichtwerte einhält.

Die notwendigen Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

Der schalltechnische Bericht ist der Begründung als Anlage beigelegt.

2.05 Kreisarchäologie

Der Gemeinde sind in dem geplanten Bereich 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).

2.06 Naturschutz und Landschaftspflege

VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde Sassenburg plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Ortschaft Triangel für die Errichtung eines Einkaufszentrums sowie für gemischte Bauflächen. Hierbei sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu beachten.

Mit Datum vom 05.02.2008 beauftragte die C•G•P Stadtplanung, Wesendorf, die Biodata GbR, Braunschweig, mit der Erstellung eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages, in welchem die zu berücksichtigenden Aspekte der Eingriffsregelung nach den §§ 7 ff des niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) dargestellt werden.

Im Hinblick auf die vorzusehende Fertigstellung der Unterlagen war auf detaillierte Erfassungen zu Tierartenvorkommen zu verzichten. Zur Fauna des Gebietes ist vielmehr eine Potenzialabschätzung auf Basis der vorhandenen Biotope vorzunehmen. Für den Themenkomplex zu den abiotischen Faktoren, d. s. die Schutzgüter Boden, Wasser Klima / Luft, wird auf Literaturdaten zurückgegriffen.

Als Betrachtungsraum für den landschaftsplanerischen Fachbeitrag wird das Umfeld um das B-Plan-Gebiet bis zu einer Entfernung von etwa 50 m mit einbezogen.

Die Biotopausstattung und -struktur auf der Vorhabensfläche sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche wurden am 25.02.2008 durch Geländebegehung aufgenommen. Als Kartiergrundlage diente ein Ausschnitt der AK 5 der GLL, Wolfsburg. Die Ansprache der Biotoptypen erfolgte auf Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (V. DRACHENFELS 2004).

Parallel zur Biotopkartierung erfolgte eine Sichtkontrolle auf mögliche Fledermaus-Quartiere in Altbäumen, Hinweisen auf Vogelbruten resp. Vorkommen besonders geschützter Vogelarten.

ERGEBNISSE

- Biotopausstattung und -struktur (Siehe hierzu Biotoptypenkarte (Anlage 1) im Anhang)

Die Vorhabensfläche wird gegenwärtig zum überwiegenden Teil ackerbaulich genutzt. Entsprechend den pedologischen Gegebenheiten und der Bewirtschaftungsweise wird dieser

Bereich dem Biotop Sandacker in Intensivnutzung [ASi] zugeordnet. Eine charakteristische Ackerbegleitflora ist nicht ausgebildet. Weitere Ackerflächen gleicher Ausprägung, zum Teil auch in wiesenartiger Brache [ASw] befinden sich nördlich und östlich der Vorhabensfläche.

Am Südwestrand des vom Bebauungsplan erfassten Gebietes befindet sich eine seit längerem nicht genutzte Fläche, auf der sich eine Halbruderaler Gras- und Staudenflur trockenerer Standorte [UHT] entwickelt hat, in welcher stellenweise vermehrt Gehölzjungwuchs aus Büschen und Bäumen (Sonstiges Sukzessionsgebüsch [BRS]) aufkommt.

In seinem südlichen Teil schließt der Planbereich die Trasse einer ehemaligen vollspurigen Industrie-Anschlussbahn mit ein. Der Gleiskörper ist hier abgebaut, das Schotterbett noch vorhanden. Ein Pflanzenbewuchs ist gegenwärtig nur in sehr schütterer Form und fast ausschließlich an den Rändern festzustellen. Der Geländestreifen wird dementsprechend als Fläche mit Kies- oder Schotterdecke [TFK] eingeordnet.

Zwischen Acker und ehem. Bahntrasse verläuft ein Entwässerungsgraben, der der Sammlung und Abführung von Oberflächenwasser entlang der noch in Betrieb befindlichen Regionalbahn Gifhorn - Uelzen dient, die den betrachteten Landschaftsausschnitt an dessen Westrand quert (Eisenbahnanlage [OVB]). Das als Sonstiger Graben [FGZ] anzusprechende Gewässer ist im Regelprofil ausgebaut und weist keinerlei aquatische oder semiaquatische Vegetation auf. Selbst die steilen Uferböschungen sind nahezu vegetationsfrei, da der Graben bis Anfang des Jahres 2008 durch eine Reihe älterer Pappeln beschattet wurde.

Unmittelbar westlich des Plangebietes ist der Graben teichartig aufgeweitet und in weiten Teilen mit einem Weiden-Sumpfbüsch nährstoffreicher Standorte [BNR] bestanden. Da anderer, für stehende Gewässer typischer Pflanzenbewuchs fehlt und auch hinsichtlich der Struktur kaum Naturnähe zu erkennen ist, wird dieser Abschnitt als Sonstiges naturfernes Stillgewässer [SXZ] bezeichnet.

Am Südrand des Plangebietes mündet der Entwässerungsgraben in den Platendorfer Brückgraben, der parallel zur Kreisstraße K 31 [OVS] verlaufend den Betrachtungsraum in Nord-Süd-Richtung durchfließt. Auch dieses Gewässer besitzt steile Ufer, die mit Reihen aus jüngeren, einheimischen Laubbaumarten (Birke, Eiche, Erle et al.) [HBA] bestanden sind, ansonsten nahezu vollständig vergrast sind. Röhrichte oder andere typische Pflanzenbestände der Fließgewässer fehlen. Auch dieses Gewässer wird daher zum Biotoptyp Sonstiger Graben [FGZ] gestellt.

Das nicht mehr genutzte Eisenbahngelände im Westen des betrachteten Landschaftsausschnittes wird von unterschiedlichen Sukzessionsstadien der Vegetationsentwicklung eingenommen. Neben Halbruderalen Gras- und Staudenfluren trockenerer Standorte [UHT], die z. T. schon auf einen mit Kopfsteinpflaster ausgelegten, nur in kurzen Abschnitten asphaltierten Weg (Fläche mit Natursteinpflaster [TFS]) übergreifen, finden sich hier jüngere bis mäßig alte Baumbestände (Baumgruppe [HBE]).

Westlich der oben bereits genannten Regionalbahnstrecke schließt sich ein ausgedehntes Waldgebiet an, von dem nur ein kleiner Ausschnitt im Betrachtungsgebiet liegt. Dieser wird von altem Eichen-Mischwald feuchter Sandböden [WQF] und jüngeren Kiefernforst [WZK] eingenommen. Der Geländestreifen zwischen der Bahntrasse und dem Waldrand ist teils mit jüngeren Bäumen [HBE] bestanden, teilweise wächst hier eine Halbruderaler Gras- und Staudenflur trockenerer Standorte [UHT], die mit Gehölzjungwuchs (Sukzessionsgebüsch [BRS]) durchsetzt ist. Am Nordrand schließt sich eine stark vernässte Brachfläche mit einer Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte [UHF] an.

In südlicher Richtung grenzt an das Vorhabensgebiet ein Gewerbegebiet [OGG] mit niedrigen Gebäuden für den Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter etc.) sowie PKW-Stellplätzen

an. An der Zufahrt zu diesem Gelände steht eine kleine Gruppe aus vier jüngeren Birken, die als Baumgruppe [HBE] erfasst ist.

Der im Untersuchungsgebiet liegende Teil der Wohnbebauung von Triangel entspricht dem Biotoptyp Locker bebautes Einzelhausgebiet [OEL] mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern sowie Zier- und Anbaugärten.

Im Einmündungsbereich der K 93 (Triangler Hauptstraße) in die K 31 (Gifhorer Straße) sind zwei kleinere Grünanlagen mit Ziergebüschen aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten [BZN] angelegt.

- Abiotische Faktoren

Boden

Nach der digitalen Bodenkarte für Niedersachsen (NLFB 1997) steht im gesamten Vorhabensgebiet Podsol-Gley als Bodentyp an. Bodenartlich handelt es sich um Sand, der aus fluviatilen Ablagerungen hervorgegangen ist.

Durch die Bebauung einer ehemaligen, das Gebiet querende Eisenbahntrasse sowie die Art der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsweise weist der Boden in begrenztem Umfang strukturelle Veränderungen auf. Konkrete Angaben über Bodenbelastungen liegen nicht vor. Die Vorhabensfläche ist nicht als Verdachtsfläche für Altablagerungen eingestuft.

Wasser

Die fluviatilen Sedimente bilden im betrachteten Landschaftsausschnitt einen gut durchlässigen Porengrundwasserleiter aus. Anthropogene Einflüsse wie Entwässerungsmaßnahmen oder auch Oberflächenversiegelungen infolge Überbauung haben das oberste Grundwasserstockwerk nachhaltig verändert. Nach der digitalen Bodenkarte (NLFB 1997) liegt der Grundwasser-Hochstand im Mittel bei etwa 3 m unter Gelände, der analoge mittlere Grundwasser-Niedrigstand bei 10 m. Genaue Daten liegen hierzu wie auch zur Grundwassergüte nicht vor. Das Gefährdungspotenzial bezüglich einer Grundwasserverschmutzung wird im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (BÜRO BIRKIGT û QUENTIN 1993) mit »mittel« angegeben.

Wasserschutz- oder -gewinnungsgebiete sind im Nahbereich des Vorhabensgebietes nicht vorhanden. Ein Wasserwerk befindet sich rund 5 km nordöstlich des Vorhabensgebietes, fördert aber nicht aus dem obersten Grundwasserleiter.

Bedeutsamstes Oberflächengewässer hinsichtlich der Wasserführung ist der im Betrachtungsraum geradlinig geführter Platendorfer Brückgraben, der am Nordrand des Stadtgebietes von Gifhorn, etwa 2,5 km südlich des Vorhabensgebietes, in die Aller mündet. Der Brückgraben nimmt im Bereich des Vorhabensgebietes einen Entwässerungsgraben für einen Abschnitt der Regionalbahntrasse der Deutschen Bahn AG auf. Dieser Graben ist an einer Stelle im Untersuchungsgebiet teichartig aufgeweitet (vgl. vorstehende Biotopbeschreibung).

Die Wasserführung in den Gräben schwankt mit der Niederschlagsmenge im Landschaftsraum. Zum Zeitpunkt der Geländeuntersuchungen wiesen beide einen mittleren Füllstand auf. Genaue Abflusswerte und Angaben zur Gewässergüte liegen nicht vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Wasser in den Gewässern mäßig hoch mit Nährstoffen etc. belastet ist.

Klima / Luft

Der betrachtete Landschaftsraum ist bei vorherrschend westlichen Winden durch ein maritimes Klima geprägt. Die durchschnittliche Lufttemperatur beträgt im Januar $-0,5 - +0,5$ C, im Juli $16,0 - 17,0$ C. Die mittlere Jahresschwankung der Temperatur liegt bei $16,5 - 17,5$ C. Die mittlere Jahressumme der Niederschläge beträgt $600 - 750$ mm. (Quelle: Klima-Atlas des Deutschen Wetterdienstes, 1964)

Örtliche Besonderheiten bestehen in einer leicht erhöhten Neigung zur Nebelbildung und eine klimaökologische Belastungssituation, da aufgrund der geringen Reliefenergie die Klima ausgleichende Wirkung des Waldes westlich der Ortslage von Triangel wenig wirksam wird.

Quellen mit erheblichem Ausstoß an Luftschadstoffen sind im direkten Nahbereich nicht vorhanden. Die Schadstoffbelastung entspricht weitestgehend der im gesamten Landkreis. Gebiete mit besonderer Funktion im Klimahaushalt oder für die Luftreinhaltung sind im Betrachtungsraum nicht ausgewiesen.

- Landschaftsbild

Der betrachtete Landschaftsausschnitt zeigt sich als nahezu ebenes Terrain ohne merkliche natürliche Höhenunterschiede. Gegliedert und belebt wird das Bild der Landschaft durch verschiedene Gehölzbestände; Baumreihen entlang von Straßen und Gewässerläufen sowie am Westrand des Betrachtungsraumes ein Waldgebiet, welches zugleich eine Sichtbarriere darstellt.

Das Areal bildet einen Übergangsbereich zwischen der bebauten Ortslage und der freien Landschaft. Er ist auf der einen Seite ländlich geprägt durch ackerbaulich genutzte Flächen, welche aufgrund ihrer Ausdehnung und geringen Strukturierung - bedingt durch die Bewirtschaftungsweise - einen recht monotonen Eindruck vermitteln. Die Bebauung, insbesondere das bestehende Gewerbegebiet mit diversen Geschäften des Einzelhandels, weist eine deutlich städtische Ausrichtung auf.

Die Strukturarmut und anthropogene Überformung der Landschaft setzt sich in den verschiedenen Einzelementen fort. In der Ausbildung der beiden Fließgewässer spiegelt sich deutlich die Funktion als Entwässerungsgraben wider. Naturnahe Elemente fehlen in diesen Anlagen. Lediglich der aufgeweitete Teil des Eisenbahnseitengrabens wirkt durch die dort wachsenden Weidengebüsche etwas naturnäher.

Generell deuten die verschiedenen Gehölzbestände und ruderalisierten Gras- und Staudenfluren am Westrand des Untersuchungsgebietes eine gewisse Naturnähe an, jedoch erweist sich diese bei näherer Betrachtung als nur schwach ausgebildet und durch menschliche Einflüsse deutlich beeinträchtigt. Abwechslungsreiche Blühaspekte sind nicht zu erwarten. Entsprechend verarmt im Bestand dürfte die Fauna des Gebietes sein.

Der mit in den Betrachtungsraum einbezogene Teil des Waldgebietes lässt gleichfalls eine natürliche Vielfalt und Eigenart missen. Die Krautflora des Eichenbestandes wird von Nitrophyten beherrscht, während die charakteristischen Arten deutlich unterrepräsentiert sind. Die sich in westliche Richtung anschließenden Kiefernforste weisen einen gleichförmigen Bestandsaufbau aus einer Baumart auf. Ein natürlicher Unterwuchs fehlt nahezu vollständig.

BEWERTUNG

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Biotope

Bei den im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotopen handelt es sich fast ausnahmslos um solche, die in Niedersachsen häufig vorkommen und weit verbreitet sind. Der Eichen-Mischwald armer, feuchter Sandböden sowie Weiden-Sumpfgewächse nährstoffreicher Standorte zählen allerdings zu den in Niedersachsen gefährdeten Biotoptypen (v. DRACHENFELS 1996). Halbruderale Gras- und Staudenfluren stellen gefährdete Degenerationsstadien dar.

Bundesweit zählen nach RIECKEN et al. (2006) vor allem die Gehölz bestimmten Biotope des Untersuchungsgebietes zu den gefährdeten Biotoptypen, darüber hinaus aber auch ganzjährig Wasser führende Gräben wie der Platendorfer Brückgraben und brachliegende Ackerflächen auf Sandböden.

Nach der Liste der Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen (BIERHALS, v. DRACHENFELS & RASPER 2004) kommt der Mehrzahl der Biotoptypen ein mittlerer bis geringer Wert zu. Lediglich der Eichen-Mischwald armer, feuchter Sandböden sowie das Weiden-Sumpfgewächs nährstoffreicher Standorte sind von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, wobei der schlechte Zustand der Biotope im Untersuchungsgebiet mit berücksichtigt ist. Einzelbäume und Baumgruppen werden in dieser Zusammenstellung nicht bewertet. Eine Gefährdung ist bei diesem Biotoptyp nur bei Altbeständen gegeben. Die im Bereich des Plangebietes vorhandenen jüngeren Baumreihen und -gruppen gelten nicht als gefährdete Biotope.

Der Eichen-Mischwald feuchter Sandböden ist prinzipiell dem FFH-Lebensraumtyp 9190 „Alte bodensaure Eichenwälder mit *Quercus robur* auf Sandebenen“ zuzuordnen. Der vorhandene Bestand im Untersuchungsgebiet ist allerdings keinem Schutzgebiet nach der EU FFH-Richtlinie angegliedert. Der Erhaltungszustand wäre mit »C«, d. h. stark beeinträchtigt, zu bewerten.

Die Regenerationsfähigkeit der meisten im Betrachtungsraum vorhandenen Gehölzbiotoptypen gibt v. DRACHENFELS (1996) mit »schwer bis kaum« an, d. h. nur in Zeiträumen von 150 Jahren und mehr. Sukzessionsgewächse sind wie die übrigen vegetationsbestimmten Biotope bedingt regenerierbar, d. h. bei günstigen Rahmenbedingungen in Zeiträumen bis zu etwa 25 Jahren.

In Tabelle 3-1 sind der Gefährdungsgrad nach den Roten Listen für Deutschland bzw. Niedersachsen sowie die Wertstufe nach dem niedersächsischen Bewertungsverfahren (BIERHALS, v. DRACHENFELS & RASPER 2004) zusammengestellt. Dabei ist die konkrete Ausprägung der Bestände im betrachteten Bereich mit berücksichtigt.

Tabelle 3-1: Gefährdungsgrad und Wertstufen vegetationsbetonter Biotoptypen im Untersuchungsgebiet.

Gefährdungsgrad (RL) D = Deutschland, N = Niedersachsen und Bremen

1 = von vollständiger Vernichtung bedroht 2 = stark gefährdet 3 = gefährdet

(#) = Wert gilt nur für Altbestände d = Degenerationsstadium

S = Schutzwürdig, teilweise auch schutzbedürftig, aber noch nicht landesweit gefährdet

Wertstufen (Wst)

IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung

III = von allgemeiner Bedeutung

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

Fettdruck = Biotoptyp unterliegt dem besonderen gesetzlichen Schutz.

Biotoptyp [Code]	RL_D	RL_N	Wst
Sandacker in Intensivnutzung [ASi]	-	-	I
Sandacker in Brache [ASw]	3	-	II
Weiden-Sumpfgewüchse nährstoffreicher Standorte [BNR]	3	2	IV
Sonstiges Sukzessionsgewüchse [BRS]	-	S	III
Ziergewüchse aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten [BZN]	-	-	I
Sonstiger Graben (ganzjährig Wasser führend) [FGZ]	3	-	II
Baumreihe [HBA]	2-3	(3)	-
Einzelbaum / Baumgruppe [HBE]	3	(3)	-
Sonstiges naturfernere Stillgewässer [SXZ]	-	-	I
Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte [UHF]	-	3d	III
Halbruderale Gras- und Staudenflur trockenerer Standorte [UHT]	3	3d	III
Eichen-Mischwald armer, feuchter Sandböden [WQF]	2	1	IV

Fauna-Potenzial

Als streng zu schützende Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang IV der EU FFH-Richtlinie (EG 2006/105 [FFH]) sind alle einheimischen **Fledermäuse** streng bzw. besonders geschützt nach dem Bundesnaturschutzgesetz. In den gesetzlichen Schutz sind die Lebensstätten der jeweiligen Arten mit einbezogen.

Hinweise auf Fledermausvorkommen im Bereich des Vorhabensgebietes liegen nicht vor. Quartiere in Form von Höhlen oder abplatzender Rinde wurden in den Bäumen nicht gesichtet. Entsprechend der Altersstrukturierung der einzelnen Gehölzbestände im Gebiet ist die Existenz potenzieller Fledermausquartiere außerhalb des Waldes nahezu ausgeschlossen.

Arten mit vergleichsweise geringen Habitatansprüchen wie die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) oder die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) könnten grundsätzlich die verschiedenen Gehölzbestände als Leitstrukturen bei ihren Nahrungsflügen nutzen. Vorrangig in Betracht kämen dabei die Baumreihen entlang des Platendorfer Brückgrabens sowie der Regionalbahntrasse einschließlich des Waldrandes. Die Bestände besitzen demzufolge potenziell eine sehr hohe Bedeutung als Leitstruktur für Fledermäuse.

Entsprechend der Gebietsstruktur ist mit herausragenden Fledermausvorkommen indes nicht zu rechnen. Somit kommt dem untersuchten Landschaftsausschnitt bezüglich der Fledermäuse insgesamt nur eine geringe bis mittlere Bedeutung zu.

Im Rahmen der Biotopkartierungen wurden nur wenige **Vögel** im Umfeld der Vorhabensfläche gesichtet. Gleichwohl sind Artikel 1 der europäischen Vogelschutzrichtlinie und §10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Bedingt durch die Modalitäten der Untersuchung (Jahreszeit, einmalige Geländebegehung) ist ein direkter Rückschluss auf die Besiedlung des Gebietes durch Vögel nicht möglich. Aus der geringen Zahl von Nachweisen innerhalb des Gültigkeitsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes kann nicht geschlossen werden, dass das Areal kaum von Vögeln besiedelt wird. Seine Strukturarmut und die Nähe zur menschlichen Siedlung lässt allerdings nur Vorkommen von wenigen, relativ anspruchslosen Arten erwarten. Mit einem Auftreten von besonders bedeutsamen Vogelarten ist im Vorhabensgebiet nicht zu rechnen, da die Biotopstruktur insgesamt nur die Habitatansprüche von diesbezüglich recht anspruchslosen Arten erfüllt.

Als Bruthabitat scheidet die Vorhabensfläche für die meisten Artengruppen aus. Gebüschbrüter finden kaum geeignete Strukturen vor, für Wiesenbrüter und Arten der Feldflur fehlt die weiträumige Offenheit der Landschaft. Der Teich erfüllt entsprechend seiner Struktur-

rung nicht die Habitatansprüche der meisten Wasservogelarten. Lediglich sehr anspruchslose und wenig störungsempfindliche Arten wie die Stockente könnten als Brutvogel auftreten. Baumbrüter finden in den verschiedenen Baumbeständen bedingt geeignete Bruthabitate vor.

Als Nahrungshabitat eignet sich das Vorhabensgebiet für eine Reihe von Arten wie Tauben und Sperlingsvögel, z. B. Schwalben, Drosseln, Rabenvögel und Stare, die die Nähe zu menschlichen Siedlungen nicht scheuen. Nachweise von Erlenzeisigen, die in den Bäumen nach Nahrung suchen, liegen vor. Die Nutzung der ackerbaulich bewirtschafteten Flächen als Nahrungshabitat durch den Weißstorch dürfte eher eine seltene Ausnahmeerscheinung darstellen.

Im Übergangsbereich zwischen der bebauten Ortslage und der westlich anschließenden offenen Landschaft kommt dem Areal dennoch als Nahrungshabitat eine gewisse Bedeutung zu. Für Brutvögel ist die Vorhabensfläche aber von nachrangiger Bedeutung.

Der geringe Strukturierungsgrad des Untersuchungsgebietes bedingt, dass diese auch für viele andere Tierarten eine geringe Attraktivität besitzt. Selbst vergleichsweise anspruchslose Arten finden nur wenige geeignete Lebensraumelemente vor.

Amphibien und **Reptilien** werden das Gebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit mangels erforderlicher Strukturen nicht dauerhaft besiedeln, allenfalls als temporären Teillebensraum nutzen. Der teichartig aufgeweitete Bahnseitengraben eignet sich nur sehr bedingt als Laichgewässer für Lurche, dann auch nur für wenig anspruchsvolle Arten wie Erdkröte (*Bufo bufo*) und Grasfrosch (*Rana temporaria*). Gegen eine Nutzung als Larvalhabitat sprechen die starke Beschattung durch die verschiedenen Gehölzbestände sowie das Fehlen einer aquatischen bzw. semiaquatischen Krautflora. Unklar ist zudem, ob das Gewässer ganzjährig - zumindest aber über die gesamte Entwicklungszeit der möglichen Amphibienlarven - Wasser führt.

Das Fehlen eines reichen Blühaspektes in unterschiedlichen Straten und in jahreszeitlich wechselnder Folge macht das Gebiet unbesiedelbar für die überwiegende Zahl der **Schmetterlinge**. Analoges gilt für andere Blütenbesucher wie **Bienen**, **Hummeln** und **Schwebfliegen**. Spezifische Elemente, die für die Reproduktion benötigt werden, sind gleichfalls nicht vorhanden.

Die nicht bewirtschafteten Flächen im Vorhabensgebiet und den benachbarten Bereichen eignen sich nur wenig als Lebensraum für **Heuschrecken**. Zu erwarten sind allenfalls Arten mit geringen Habitatansprüchen, die in Niedersachsen weit verbreitet und ungefährdet sind, wie der Gemeine Grashüpfer (*Chorthippus parallelus*). In den zum Teil langgrasigeren, ruderal geprägten Staudenfluren könnte zudem noch Roesels Beißschrecke (*Metrioptera roeselii*) und das Grüne Heupferd (*Tettigonia viridissima*) auftreten, auf den stellenweise nur schütter bewachsenen ehem. Bahnanlagen auch der Nachtigall-Grashüpfer (*Chorthippus biguttulus*). Von den Gehölzbewohnern unter den Heuschrecken kann die häufige Gewöhnliche Strauchschrecke (*Pholidoptera griseoptera*) erwartet werden.

Der Ausbauzustand der Gräben im Gebiet lässt eine Besiedlung selbst durch sehr anspruchslose **Libellen**arten kaum zu. Die Wasserführung ist im Bahnseitengraben augenscheinlich über das Jahr hin nicht gewährleistet, die Wasserqualität in beiden Gräben eher schlecht. Auch für andere aquatische Tierarten eignen sich die Gewässer nur sehr begrenzt als Lebensraum.

Die älteren Stiel-Eichen im Waldstreifen entlang der Regionalbahntrasse könnten dem Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) wie auch dem Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) grundsätzlich als Brutbäume dienen. Jedoch erfüllen die Gesamtstruktur des Waldes und das Umfeld der Bäume nicht die Habitatansprüche dieser geschützten **Käfer**arten.

Die Bedeutung des Vorhabensgebietes als Lebensraum für Tierarten muss somit insgesamt als mäßig bis gering eingestuft werden. Die gleiche Einstufung ergibt sich in der Gesamtsicht bezüglich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften.

- Schutzgut Boden

Podsole gelten weder landesweit noch auf Landkreisebene als seltener Bodentyp oder solcher mit besonderen Merkmalen, woraus eine vorrangige Schutzwürdigkeit oder Schutzbedürftigkeit abzuleiten wäre. Aufgrund anthropogener Einflüsse wie der Bebauung oder der seit längerem bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ist von einer Degradierung des Bodens gegenüber dem Ursprungstyp auszugehen.

Der Wert des Gebietes ist daher hinsichtlich des Schutzgutes Boden als mittel bis gering anzugeben.

- Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser weist im Bereich des Vorhabensgebietes merkliche Vorbelastungen auf. Das Grund- und Oberflächenwassersystem ist durch Entwässerung, Oberflächenversiegelung, Schadstoffeinträge und andere Einflüsse nachhaltig verändert. Bedeutsame Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bei einer mittleren bis geringen Grundwasserneubildungsrate ist die Bedeutung des Vorhabensgebietes für die Grundwasserneubildung nachrangig aufgrund der im Bezug auf den Grundwasserkörper geringen Ausdehnung. Gleiches gilt für die Schutzfunktion im Hinblick auf die Reinhaltung des Wassers.

Insgesamt kommt dem Vorhabensgebiet daher eine geringe Bedeutung bezüglich des Schutzgutes Wasser zu.

- Schutzgut Klima / Luft

Die Bedingungen bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft weichen im Untersuchungsgebiet nicht wesentlich von denen im übrigen Klimaraum ab.

Für Teile der Ortslage von Triangel nimmt der Vorhabensbereich die Funktion eines Klimaausgleichsraumes und Frischluftbahn wahr. Diese Funktion ist aufgrund der geringen Höhenunterschiede jedoch nur sehr schwach ausgeprägt. Eine weitergehende Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut ist nicht gegeben.

Bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft kommt der Vorhabensfläche insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung zu.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das betrachtete Gebiet weist insgesamt eine merkliche anthropogene Überformung auf. Natürliche Landschaftselemente fehlen nahezu völlig. Die größtenteils durch natürliche Sukzession entstandenen Vegetationsbestände vermitteln nur auf einer mittleren Betrachtungsebene den Eindruck von Naturnähe. Die landschaftliche Vielfalt ist insgesamt sehr gering. Die bestehende Bebauung steht in starkem Kontrast zum westlich angrenzenden Waldgebiet und stellt optisch wie akustisch eine deutliche Vorbelastung dar. Als weitere Störgröße tritt der Straßenverkehrslärm, insbesondere der Durchgangsverkehr auf der K 31 in Erscheinung.

Als Erlebnisraum für eine Natur orientierte Naherholung ist das Gebiet nicht geeignet.

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

Naturschutzfachliche und –rechtliche Festsetzungen

Das Waldgebiet westlich der Vorhabensfläche ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Nr. GF 23 „Ostheide zwischen Emmen und Gifhorn“.

Dem gesetzlichen Schutz nach § 28 a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) unterliegt von den im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotopen das Weiden-Sumpfbüsch nährstoffreicher Standorte im Bereich des aufgeweiteten Bahnseitengrabens.

Westlich der Regionalbahntrasse befindet sich vor dem Wald ein kleinflächiges Feuchtgebiet (Teil im Biotoptypenplan als „Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte“ dargestellten Flächen), das im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn als „Wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften“ dargestellt ist. Nach gleicher Quelle sind die ungenutzten Flächen zwischen den Bahntrassen (Regionalbahn, ehem. Industrie-Anschlussbahn) als „Bereiche mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften“ benannt. Nähere Angaben, die diese Einstufung begründen, z.B. konkrete Tierartennachweise, sind in dieser Quelle nicht aufgeführt.

KONFLIKTANALYSE

Angaben zum Vorhaben

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sonderbaugebietes für die Errichtung eines Einkaufszentrums für Warengruppen des periodischen Bedarfs sowie eines Mischgebietes geschaffen werden. Grenzwerte der Bebauung werden durch die zeichnerische Darstellung einer Baugrenze und textliche Festlegungen, z. B. zur Verkaufsfläche geregelt. Als Basis für die Flächenentwicklung und damit für die Eingriffsbetrachtung wird der vom ING.-BÜRO KEPPER erstellte Lageplan heran gezogen, da konkrete Unterlagen zur Ausgestaltung von Gebäuden zum Zeitpunkt der Bearbeitung (August 2008) noch nicht vorliegen.

Rahmenwerte, die der Eingriffsbetrachtung zugrunde gelegt werden:

Gesamtfläche des zu überbauenden Bereiches	20.255 m ²
Grundflächenzahl im Sonderbaugebiet	0,8
Grundflächenzahl im Mischgebiet	0,6
Straßenfläche (einschl. Geh- / Radweg)	3.238 m ²
Regenwasserrückhaltebecken einschl. Arbeitsstreifen	1.993 m ²

Der Platendorfer Brückgraben erhält am Abzweig der Erschließungsstraße von der Kreisstraße K 31 einen neuen Lauf, parallel dazu wird ein Räumstreifen angelegt, der eine wassergebundene Decke (Schotterrasen) als Oberflächenbefestigung bekommt.

Das südlich an das Planungsgebiet angrenzende Gewerbegebiet soll über eine neu zu erstellende Straßenverbindung mit dem Vorhabensbereich zusammengefasst werden. Hierzu ist es erforderlich, den parallel zu einer aufgelassenen Werkbahntrasse verlaufenden Bahnseitengraben auf die ehem. Bahntrasse zu verlegen. Die Fläche des derzeitigen Seitengrabens kann dann der geplanten Baufläche zugeschlagen werden, damit letztere einen günstigeren Zuschnitt für die Bebauung erhält.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes werden zudem Flächen für eine ReGio-Umsteigeanlage (Bus – Bahn) vorgehalten.

Genauere Angaben sind dem von der CGP Stadtplanung erarbeiteten Bebauungsplan bzw. dem vom Ing.-Büro Kepper erstellten Antragsunterlagen zu entnehmen.

- Eingriffsbetrachtung

Bei Realisierung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhabens kommt es zu einer vollständigen Beseitigung des Ackerland-Biotops auf der Vorhabensfläche. Ersetzt wird dieser durch Gebäude des Einkaufszentrum bzw. der Einzelhandelsgeschäfte, die Erschließungsstraße, Stellplätze für PKW, ein Regenwasserrückhaltebecken, einen Abschnitt des umzulegenden Platendorfer Brückgrabens sowie Flächen für Bepflanzungen.

Die aufgelassene Bahntrasse weist größtenteils noch das Schotterbett auf und ist nur schütter mit einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Bereiche bewachsen. Diese Vegetationseinheit nimmt in größerem Umfang auch die Böschungen des parallel zur ehem. Bahntrasse verlaufenden Bahnseitengrabens ein. Durch die geplante Verlegung des Seitengrabens gehen die vorhandenen Bestände vollständig verloren, werden sich aber entlang des neu zu erstellenden Grabenlaufes binnen weniger Jahre wieder einstellen. Die Fläche des gegenwärtig vorhandenen Grabens wird mit Gebäuden, Stellflächen etc. überbaut.

Im Einmündungsbereich der Triangeler Hauptstraße (K 93) in die K 31 werden im Zuge der Umgestaltung zu einem Kreisverkehr zwei kleinflächige Zierstrauchpflanzungen aus überwiegend nicht einheimischen Arten beseitigt. Aufgrund der geringen Bedeutung solcher Bestände für den Naturhaushalt wird der Verlust nicht als Eingriff im Sinne des NNatG gewertet.

Die vorhabensbedingten Beeinträchtigungen für Tierarten werden aufgrund des stark eingeschränkten Artenspektrums, welches für die Vorhabensfläche anzunehmen ist, insgesamt als geringfügig eingestuft. Zur Verminderung bzw. Vermeidung von durch die geplante Gebäudenutzung ausgelösten Störungseffekten auf angrenzende Bereiche, insbesondere das westlich benachbarte Waldgebiet (Landschaftsschutzgebiet) sollten Gebüschstreifen als Schutzpflanzung am Westrand des B-Plan-Gebietes angelegt werden.

In der Summe bedingt das Vorhaben erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften im Sinne des NNatG, die der Kompensation gemäß §§ 10 ff NNatG bedürfen.

Das Bauvorhaben bedingt weiterhin durch Überbauung und Neuversiegelung bzw. Abtrag zur Anlage eines neuen Grabenlaufes sowie eines Regenwasserrückhaltebeckens (einschließlich Räumstreifen) eine Beeinträchtigung von insgesamt rund 20.000 m² bislang offener, aber vorbelasteter Bodenfläche. Der Boden wird an dieser Stelle irreversibel derart verändert, dass er nicht mehr einem natürlichen Bodentyp entspricht.

Somit liegt bezüglich des Schutzgutes Boden ein erheblicher Eingriff im Sinne des Gesetzes vor, der zu kompensieren ist.

Infolge der Oberflächenversiegelung kann Niederschlagswasser nicht mehr im Boden versickern, so dass die Grundwasser-Neubildungsrate vermindert wird. In Relation zum betroffenen Grundwasser-Einzugsgebiet ist die Vorhabensfläche als nahezu unbedeutend anzusehen, so dass durch die zusätzlichen Oberflächenversiegelung der Grundwasserhorizont nur unwesentlich beeinflusst wird, zumal Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorgesehen sind.

Der Bahnseitengraben besitzt für den Wasserhaushalt eine untergeordnete Bedeutung, da er nur sporadisch, z.B. nach Starkregenereignissen, Wasser führt. Die vorgesehenen Veränderungen am Graben bedingen keinen Eingriff im Sinne des NNatG.

Im Bereich des Anschlusses der Erschließungsstraße für das B-Plan-Gebiet an die Kreisstraße K 31 wird der Platendorfer Brückgraben auf eine Länge von ca. 20 m verrohrt. Die Funktion des Gewässers wird dadurch nur in geringem Maße verändert, der Wasserhaushalt im betroffenen Bereich erfährt keine merkliche Beeinträchtigung.

Die Grabenverrohrung stellt einen Eingriff in das Schutzgut Wasser dar.

Die Veränderungen bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft durch die Bebauung werden sich nur sehr kleinräumig auf die unmittelbar angrenzenden Teile der Ortslagen von Triangel und Neudorf-Platendorf auswirken. Durch die geplanten Baukörper kommt es zu einer Einengung einer Frischluftbahn und damit zu einer Störung zwischen Belastungs- und Ausgleichsraum. Da die Wirksamkeit des kleinklimatischen Ausgleichs aber aufgrund der geringen Reliefenergie im Gebiet nur recht schwach ausgeprägt ist, werden die vorhabensbedingten Veränderungen nicht als erheblich angesehen.

Die Belastung durch Luftschadstoffe wird sich durch ein gesteigertes Verkehrsaufkommen gegenüber dem gegenwärtigen Zustand leicht erhöhen. Durch Neupflanzung von Büschen und Bäumen auf dem Gelände können verloren gehende Funktion der Luftreinigung weitgehend ausgeglichen werden.

Es liegt somit im Sinne des NNatG kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft vor.

Das Orts- / Landschaftsbild verändert sich in erster Linie dadurch, dass auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche eine Straße angelegt sowie größerflächige Gebäude und PKW-Stellplätze errichtet werden. Eine städtische Überprägung des betrachteten Areals ist zum einen durch die bestehende Bebauung mit Gebäuden des Einzelhandels (analog der geplanten Bebauung) südlich der Vorhabensfläche, weiterhin durch die Einfamilienhaussiedlung östlich der Kreisstraße bereits gegeben, jedoch herrscht hier eine kleinteilige, offene Bauweise vor.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen werden die vorhabensbedingten Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild als geringfügiger Eingriff in das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild gewertet.

- Maßnahmen zur Eingriffsverminderung bzw. -vermeidung

Zur Verminderung bzw. Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wird vorgesehen, die Stellplatzflächen mit einem sog. Dränpflaster zu versehen, so dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist.

Auf eine aus Naturschutzsicht wünschenswerte Anpflanzung von Bäumen und Büschen entlang des verlegten Platendorfer Brückgrabens muss aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtverschattung durch Gehölze) verzichtet werden.

Der Einbau einer Querungsmöglichkeit für semiaquatische Tierarten in den verrohrten Grabenabschnitt ist nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Ortslage) nicht sinnvoll, u.U. sogar „Kontraproduktiv“, und entfällt daher.

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Zur flächenbezogenen Bestimmung der Eingriffsintensität in die vorhandenen **Biotopbestände** findet die »Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung« des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2006): Anwendung. Nach diesem Rechenmodell wird die Wertigkeit der vom Vorhaben betroffenen Biotop, ausgedrückt in einem Wertfaktor von 0 bis 5, mit der jeweiligen Fläche des Biotops multipliziert. Die Summe aller Flächenwerte ergibt den gegenwärtigen Wert in Punkten.

In analoger Weise werden die Werte für die Zielbiotope nach Umsetzung des Bauvorhabens ermittelt. Die Differenz zwischen den Werten des vorhandenen Bestandes und den Entwicklungszielen ergibt den rechnerischen Ausgleich im Vorhabensbereich und ggf. den Bedarf an weiteren Kompensationsmaßnahmen.

Berücksichtigung finden die Vorgaben der textlichen Festsetzung, wonach im SO-Gebiet 80 % der Gesamtfläche innerhalb der Baugrenzen bebaut werden dürfen. Der entsprechende Anteil von 40 % nicht bebaubarer Fläche im MI-Gebiet entspricht weitestgehend der Fläche des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens.

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die nicht bebaubaren Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen mit Gehölzbeständen, z. B. Laubbäumen zwischen den Parkplatzflächen, Gebüsch in den Randbereichen sowie mit einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur eingegrünt wird.

Das Regenwasserrückhaltebecken ist als Trockenbecken ausgelegt. Als Zielbiotop für die Wertermittlung wird daher ein Artenarmer Scherrasen zum Ansatz gebracht.

Tabelle 4-1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Biotoptypen:	BRS	=	Sonstiges Sukzessionsgebüsch
	FGZ	=	Sonstiger Graben
	GRA	=	Artenarmer Scherrasen
	HPG	=	Standortgerechte Gehölzbepflanzung
	OVS	=	Straße
	UHT	=	Halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte
	UHT	=	Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
	TF	=	vegetationsarme (teilversiegelte Fläche)
	X	=	versiegelte Fläche

Biotoptyp (Code)	Bestand			Planung			
	Größe (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bereich/ (Biotoptyp)	Wertfaktor	Flächenwert	Wertänderung
Sandacker (ASi)	7.994	1	7.994	Baufläche SO Gebiet (X)	0	0	-7.994
Sandacker (ASi)	1.998	1	1.998	Nicht bebaubarer Bereiche SO Gebiet (HPG/UHT)	3	5.995	3.997
Sandacker (ASi)	760	1	760	Randstreifen SO Gebiet (HPG/UHT)	3	2.280	1.520
Sandacker (ASi)	1.943	1	1.943	Baufläche MI Gebiet (X)	0	0	-1.943
Sandacker (ASi)	2.141	1	2.141	Straße (X)	0	0	-2.141
Sandacker (ASi)	1.993	1	1.993	RRB (GRA + TF)	1	1.993	0
Sandacker (ASi)	504	1	504	Graben, Grünfläche (FGZ + UHM)	2	1.008	504

Gebüsch (BRS)	580	2	1.160	Straße (OVS)	0	0	-1.160
Gebüsch (BRS)	360	2	720	Fläche für Umsteiganlage (X)	0	0	-720
Ruderalflur (UHT)	420	3		Straße (X)	0	0	0
Ruderalflur (UHT)	184	3	552	Fläche für Umsteiganlage (OVS)	0	0	-552
Bahntrasse (TFK)	56	1	56	Straße / Zufahrt (OVS)	0	0	-56
Bahntrasse (FGZ)	41	2	82	Straße/Zufahrt (OVS)	0	0	-82
Bahntrasse (TFK)	775	1	775	Graben (FGZ)	2	1.550	775
Graben (FGZ)	506	2	1.012	Baufläche MI-Gebiet (X)	1	506	-506
Kompensationsbedarf gesamt							-8.358

Unter Berücksichtigung des Ausgleichs im Vorhabengebiet verbleibt ein **Kompensationsbedarf** für den Eingriff in den **Biotopbestand** in Höhe von **8.358 Flächenwerten**.

Der Eingriff in das Schutzgut **Boden** wird flächenmäßig der durch Versiegelung bzw. Abgrabung beeinträchtigten Grundfläche von rund 15.000 m² gleich gesetzt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und deren Abstellung auf nicht überbauten Teilflächen, was als teilweiser Ausgleich angerechnet werden kann, wird als Kompensationsbedarf nur die Hälfte des o.a. Wertes zum Ansatz gebracht.

Für den Eingriff in das Schutzgut »**Boden**« besteht somit ein **Kompensationsbedarf** im Äquivalent von **7.500 m²** Grundfläche.

Bezüglich des Eingriffs in das Schutzgut »**Wasser**« beabsichtigt die Gemeinde Sassenburg als Planungsträger eine funktionale Kompensation für die streckenweise Verrohrung des Platendorfer Brückgrabens dergestalt vorzunehmen, dass Grabendurchlässe im Bereich der Ortslage von Neudorf-Platendorf (rund 2 km nördlich des Vorhabensgebietes) zurückgebaut werden.

Ein weitergehender **Kompensationsbedarf** für Eingriffe in das Schutzgut »**Wasser**« besteht nicht.

Da eine Pflanzung von Bäumen und Gebüsch im Vorhabensgebiet vorgesehen ist, kann von einer gewissen Einbindung der Baukörper in das Ortsbild analog der bestehenden Bausubstanz ausgegangen werden.

Mit der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften bzw. Boden an anderer Stelle im umgebenden Land-

schaftsraum (s. u.) wird eine Aufwertung der entsprechenden Gebiete auch in Hinblick auf das Landschaftsbild erreicht.

Ein darüber hinaus gehender **Kompensationsbedarf** für Eingriffe in das Schutzgut **Landschaft / Landschaftsbild** besteht nicht.

- Ergänzende Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs

Für den nach Ausgleich auf der Vorhabensfläche verbleibenden Kompensationsbedarf stellt die Gemeinde Sassenburg zwei Flächen südlich und nördlich von Westerbeck zur Verfügung (s. zeichnerische Darstellung im B-Plan).

Die Kompensationsfläche 1 befindet sich an der K 119 zwischen Westerbeck und Dannenbüttel, ca. 3,6 km (Luftlinie zum Vorhabensgebiet).

Das ungefähr 8.000 m² große Grundstück ist zum größten Teil (ca. 5.600 m²) mit einem Kiefernforst im Stangenholzstadium mit einzelnen Alt-Eichen und jüngeren Birken bestanden. Etwa 2.000 m² werden von einer Sukzessionsfläche in einer ehem. Sandentnahmestelle eingenommen. Hier befindet sich auf sehr bewegtem Relief ein Vegetationsmosaik aus unterschiedlichen Sukzessionsgebüsch (u. a. Brombeergestrüpp) eingebettet in eine Halbruderales Gras- und Staudenflur trockenerer Standorte, weiterhin ein Großseggenried, das bereits weite Teile eines Flachwasserteichs eingenommen hat. Letzterer ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn als »Wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften« mit der Bedeutungsstufe II dargestellt.

Nach Angaben im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg dient der Teich der in Niedersachsen gefährdeten Kreuzkröten (*Bufo calamita*) als Laichgewässer. In seinem gegenwärtigen stark verlandeten Zustand ist diese Funktion nicht mehr zu erwarten.

Als Kompensationsmaßnahme wird primär der Umbau des Kiefernforstes zu einem standortheimischen Eichen-Mischwald armer, feuchter Sandböden durch sukzessive Auflichtung und Unterpflanzung vorgesehen.

Die Flächenaufwertung errechnet sich nach:

	Biotoptyp (Code)	Wertfaktor	Fläche (m ²)	Flächenwert
Bestand	Kiefernforst (WZK)	2	5.600	11.200
Planung	Eichen-Mischwald armer, feuchter Sandböden (WQF) [Jungbestand]	3 ^{*)}	5.600	16.800
Aufwertung				5.600
Kompensationsbedarf nach Tab. 4.1				- 8358
Differenz				- 2.758

*) als junges Entwicklungsstadium

Vorbehaltlich einer Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn werden folgende Maßnahmen zur Biotopverbesserung vorgesehen:

- Ersatz der Brombeergestrüppe durch Bodensaure Laubgebüsch, Weidengebüsch o. ä.;
- stellenweise Auflockerung der krautigen Vegetationsschicht, insbesondere Beseitigung der Land-Reitgras-Flur;
- partielle Entfernung der Verlandungsstadien am Teich zur Wiederherstellung einer größeren, offenen Wasserfläche.

Details, wie die Entwicklungsziele für die Fläche und die daraus sich ergebenden Maßnahmen, sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, insbesondere da bestimmte Biotope auf der Fläche, z. B. das Großseggenried, dem gesetzlichen Schutz nach § 28 a NNatG unterliegen. Hier ist abzuwägen, ob der (Rück-) Entwicklung des Gewässers zu einem Laichhabitat für die Kreuzkröte Priorität vor dem Erhalt des Großseggenrieds einzuräumen ist.

Die Kompensationsfläche 2 liegt ca. 4,5 km nordöstlich des Vorhabensgebietes an der L 289 zwischen den Ortschaften Westerbeck und Grußendorf. Das 21.916 m² große Flurstück wird gegenwärtig von einem Kiefernforst im schwachen Baumholzstadium (WZK 1) eingenommen. In nördliche Richtung folgen weitere Kiefernforste, an der Westseite des Flurstücks grenzt eine Streuobstwiese an. Nach Süden hin dehnen sich Ackerflächen aus.

Auch in diesem Bestand ist der Umbau vom reinen Nadelholzforst zu einem standorttypischen Laubmischwald vorgesehen. Entsprechend den edaphischen und hydrologischen Bedingungen am Standort ist das Entwicklungsziel ein Birken-Eichenwald (*Betulo-Quercetum ruboris*), d.i. ein Eichenmischwald armer, trockener Standorte (WQT) im Sinne des Kartierschlüssels für Niedersachsen.

Der Umbau soll durch Einzelstammentnahme der vorhandenen Kiefern und Nachpflanzung von Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) erfolgen. Gegebenenfalls kann als Unterbaumart zudem noch Eberesche (*Sorbus aucuparia*) gepflanzt werden. Die natürlich aufkommenden Exemplare dieser Arten sollten im Bestand erhalten und in die Waldentwicklung einbezogen werden. Für eine Anpflanzung von Rotbuche (*Fagus sylvatica*) reicht der im Gebiet anstehende Podsol-Boden qualitativ nicht aus.

Für die vorhabensbedingte Kompensation in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist die Waldentwicklung auf etwas mehr als 10 % der Flurstücksfläche ausreichend:

	Biotoptyp (Code)	Wertfaktor	Fläche (m ²)	Flächenwert
Bestand	Kiefernforst (WZK)	2	2.758	5.516
Planung	Eichen-Mischwald armer, trockener Sandböden (WQF) [Jungbestand]	3*)	2.758	8.274
			Aufwertung	2.758
Kompensationsbedarf nach Tab. 4.1 und Maßnahme 1				2.758
			Differenz	0

*) als junges Entwicklungsstadium

Ergänzend zum Waldumbau sind folgende Entwicklungsmaßnahmen empfehlenswert, die den ökologischen Wert des Waldes weiter verbessern:

- Entfernung der auf gekommenen Exemplare der Späten Traubenkirsche (*Prunus serotina*);
- Entwicklung des südlichen Waldrandes zu einem strukturreichen Ökoton: Erhalt und Förderung der vorhandenen Gebüsche, partielle Nachbepflanzung von Sträuchern (v.a. Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Besenginster, ggf. Eberesche);
- Sicherung und Entwicklung der Sand-Magerrasen-Fragmente auf dem am Südrand des Flurstücks verlaufenden, weitgehend ungenutzten Wirtschaftsweg durch Mahd (vor allem Bestände des Land-Reitgrases).

Mit Umbau des Kiefernforstes in Laubwald wird die von reinen Nadelholzkulturen ausgehende Bodenbelastung beseitigt. Bei einer (rechnerischen) Gesamtfläche von 8.368 m² sukzessivem Waldumbau kann der vorhabensbedingte Eingriff in das Schutzgut Boden (Kompensationsbedarf im Äquivalent von 7.500 m²) als kompensiert betrachtet werden.

LITERATUR

- BAUER, H.-G., P. BERTHOLD, P. BOYE, P. SÜDBECK, K. WITT (2002): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 3. überarb. Fassung, 8.5.2002. Ber. Vogelschutz 39: 13-60
- BOYE, P. et al. (1997): Rote Liste der Säugetiere (*Mammalia*)
In: BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands. Schr.-R. Landschaftspf. Naturschutz H. 55 33-39
- BÜRO BIRKIGT - QUENTIN (Bearb.) (1993): Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- C•G•P STADTPLANUNG GMBH (2008): Bebauungsplan „Am Triangler Kreisel“, Entwurfsfassung; i. A. der Gemeinde Sassenburg
- DRACHENFELS, O. v. (1996): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen in Niedersachsen. Stand Januar 1996. Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs. Heft 34 1-146
- DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (2004): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28 a und § 28 b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anh. I der FFH-Richtlinie; Stand März 2004. Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs. H. A/4 1-240
- NLFB = NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (1997): Böden in Niedersachsen. Digitale Bodenkarte 1:50.000 und Bodenübersichten. Hann.
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.) (2006): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 7. Aufl., Hann.
- NIEDERSÄCHS. UMWELTMINISTERIUM, NIEDERSÄCHS. LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (Hrsg.) (2003): Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 23(4): 117-152
- PATERAK, B., E. BIERHALS, A. PREIS (2001): Hinweise zur Ausarbeitung und Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 21(3): 121-192
- RIECKEN, U., P. FINCK, U. RATHS, E. SCHRÖDER, A. SSYMANK (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen in Deutschland. 2. fortgeschriebene Fassung. NatSch Biol Vielfalt H. 34 1-318
- SÜDBECK, P., D. WENDT (2002): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 6. Fassung, Stand 2002. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 22(5): 243-278

3. Plandarstellung

Planungsgrundlage für den Bebauungsplan bilden Ausschnitte aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000 und der AK im Maßstab 1 : 5.000.

Die Nutzungsdarstellungen entsprechen der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

4. Kosten der Finanzierung

Die mit der Realisierung der sonstigen Sonderbauflächen / Einzelhandel im Zusammenhang stehenden Kosten werden von einem Investor getragen. Hierfür ist die Einplanung von Haushaltsmitteln nicht erforderlich.

Der von der Gemeinde durch Maßnahmen der übrigen Flächen zu finanzierende Anteil des erschließungsbeitragsfähigen Aufwandes wird im Haushalt eingestellt.

5. Kennzeichnung von Flächen

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (Grenze Salzstock Gifhorn). Sicherungsmaßnahmen hat in der Regel der bergrechtliche Unternehmer zu tragen.

6. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Gesellschaft f. Landeseisenbahnaufsicht - vom 19.02.08

Der Rückbau der Bahnanlagen wurde am 08.09.05 genehmigt. Somit bestehen keine Einwände gegen die Festsetzungen des B-Planes „SO-Gebiet Dragen“.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 05.03.08

Es wird angeregt, eine Aberntung in 2008 im Einvernehmen mit dem Bewirtschafter evtl. noch möglich zu machen.

Die Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen und die Wasserverhältnisse sind noch zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

LSW Netz - vom 14.03.08

Im Geltungsbereich befinden sich Gasleitungen, 0,4-kV-Kabel, 20-kV-Kabel und die Trafo-Station „Hauptstraße“.

Für die Versorgung der Märkte wird je nach Bedarf die Errichtung einer Trafo-Station erforderlich.

Im Bereich von Versorgungsstrassen ist bezüglich geplanter Pflanzmaßnahmen unser Merkblatt zu beachten.

Bei Vergabe von Erdarbeiten sind die neuesten Bestandspläne bei uns einzuholen, Trassenbänder müssen wieder in ihre ursprüngliche Lage zurückgebracht werden.

Sofern der Bestand der vorhandenen Versorgungsleitungen weiterhin gesichert ist, bestehen keine Bedenken.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung durch die bauausführenden Firmen beachtet.

Landkreis Gifhorn - vom 18.03.08

Ortsplanung

Keine Bedenken und Anregungen.

Hinweis darauf, dass im weiteren Verfahren die Verfahrens- und Formvorschriften des Bau-gesetzbuches einzuhalten sind.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Kreisstraßenwesen

- Über die Gestaltung des Kreisverkehrsplatzes ist mit dem Landkreis eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen.
- Die Kosten des Kreisverkehrsplatzes hat die Gemeinde zu tragen.
- Die Gemeinde hat darüber hinaus dem Landkreis die infolge des Kreisverkehrsplatzes entstehende Mehrunterhaltung abzulösen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Untere Wasserbehörde

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass, aufgrund der anstehenden geringen Grundwasserflurabstände, die beabsichtigte Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

Anmerkung:

Wird bis zur öffentlichen Auslegung durch die Investorin geklärt.

Für das geplante Regenrückhaltebecken ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 119 NWG i.V.m. einer Einleiterlaubnis nach § 10 NWG zu beantragen.

Für die Verlegung des Platendorfer Brückgrabens ist ebenfalls eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 119 NWG zu beantragen. Entlang der Verlegungsstrecke ist ein 5 m breiter Räumungstreifen zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Die genannten Genehmigungen sind bereits beantragt.

Der vorhandene Graben entlang des ehemaligen Anschlussgleises ist in seiner bestehenden Form zu erhalten; etwaige Kreuzungsvereinbarungen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 91 NWG.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes umzusetzen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Untere Abfallbehörde**Abfallrechtliche Stellungnahme**

Wenn die Durchführung der Müllabfuhr wie in der Begründung zum B-Plan enthalten, durchgeführt wird, werden Bedenken nicht erhoben.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Boden- und immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

Im Bereich der ehem. Gleisanlage können schädliche Bodenveränderungen vorhanden sein, welche auch aus Sicht des Baurechts (z.B. § 1, Abs. 6 BauGB) sowie des Abfallrechts (z.B. ordnungsgerechte Verwertung noch vorhandener Bahnschwellen etc. und verunreinigter Böden) zu berücksichtigen sind. Eine Verunreinigung des Gleisschotters sowie anderer Bodenmaterialien mit Mineral- und Teerölen sowie Herbiziden kann nicht ausgeschlossen werden.

Anmerkung:

Mit dem Rückbau des ehemaligen Industriegleises wurde eine Untersuchung der Gleistrasse auf mögliche Bodenkontaminationen durch bahnanlagentypische Schadstoffe erforderlich, die durch die Fa. Dr. Röhrs & Herrmann in Holzminden durchgeführt wurde. Die Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass der Gleisschotter und das PSS-Material nicht gesundheitsgefährdend belastet sind. Verwertungen sind im Straßen- und Wegebau sowie den begleitenden Erdbauarbeiten, auf Industrie-, Gewerbe- und Lagerflächen, auf Parkflächen mit anschließender Begrünung und auf Ruderalflächen möglich. Das PSS-Material aus den Probeabschnitten 1 u. 3 muss dabei aus Gründen des vorbeugenden Grundwasserschutzes mindestens mit einem Abstand von 1 m zum maximalen Grundwasserstand eingebaut werden.

Das Untersuchungsergebnis ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Kreisarchäologie

Hinweis auf die Verfahrensweise, wenn bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten.

Anmerkung:

Die Hinweise sind bereits in der Begründung zum B-Plan enthalten. Weitere Angaben sind nicht erforderlich.

Nds. Forstamt Danndorf - vom 05.09.08

Keine Einwände zu Teilbereich A.

Hinweis zu Teilbereich B, Fläche 1 und 2:

Eine bevorzugte Verwendung heimischer Gehölze, z.B. bei Weiden- und Straucharten, wäre anzustreben. Auskunft kann die Forstsaatgutberatungsstelle in Oerrel geben.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH - vom 09.09.08

Im Planbereich A u. B (Fläche 2) befinden sich Telekommunikationslinien. Insbesondere bei den Ausgleichsmaßnahmen entlang der L 289 (Planbereich B – Fläche 2) bitten wird dies zu beachten.

Hinweise auf die Sicherstellung einer koordinierten Erschließung.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und bei Realisierung der einzelnen Vorhaben beachtet.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 10.09.08

Wir empfehlen, die forstfachliche Betreuung zum Plangebiet B, Fläche 1 und 2, durch den zuständigen Bezirksförster der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vorzunehmen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

LSW Netz GmbH - vom 19.09.08

Keine Bedenken, sofern unsere Stellungnahme vom 14.03.08 weiterhin berücksichtigt wird.

Inhalt der Stellungnahme vom 14.03.08:

„Im Geltungsbereich befinden sich Gasleitungen, 0,4-kV-Kabel, 20-kV-Kabel und die Trafo-Station „Hauptstraße“.

Für die Versorgung der Märkte wird je nach Bedarf die Errichtung einer Trafo-Station erforderlich.

Im Bereich von Versorgungsstrassen ist bezüglich geplanter Pflanzmaßnahmen unser Merkblatt zu beachten.

Bei Vergabe von Erdarbeiten sind die neuesten Bestandspläne bei uns einzuholen, Trassenbänder müssen wieder in ihre ursprüngliche Lage zurückgebracht werden.

Sofern der Bestand der vorhandenen Versorgungsleitungen weiterhin gesichert ist, bestehen keine Bedenken.“

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung durch die bauausführenden Firmen beachtet.

Forstamt Südostheide - vom 07.10.08

Die Kompensationsmaßnahmen sollten fachlich durch die Bez. Försterei Dannenbüttel begleitet werden. Von dort wird angeregt, auch die Robinie zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Gifhorn - vom 08.10.08**Untere Straßenbaubehörde**

Zur Umgestaltung der K 93 u. 31.1 zu einem Kreisverkehrsplatz bitten wir folgende Punkte zu beachten:

- Die Planung u. Herstellung haben in enger Zusammenarbeit mit dem Landkreis, Fachbereich 8.2, zu erfolgen.
- Die Kosten trägt die Gemeinde.
- Die Baulast geht nach Fertigstellung an den Landkreis über. Die Mehrkosten sind von der Gemeinde abzulösen. Hierüber ist noch eine Ablösevereinbarung abzuschließen.
- Redaktionell ist in der Begründung K 9 in K 93 zu ändern.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

7. Umweltbericht**7.01 Einleitung****Kurzdarstellung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Flächen in Triangel für den Neubau eines Einkaufszentrums, die Ausweisung gemischter Bauflächen sowie dem Neubau eines Kreisels überplant.

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. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (beide Gesetze in den z.Zt. geltenden Fassungen) beachtlich, auf die im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“ und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes, des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sassenburg und des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Gifhorn abgeleitet.

7.02. 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 Zusammenfassung 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 östlich angrenzenden Wohngebiete unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner vormaligen intensiven Nutzung als Ackerland kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnbebauungen dar. Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohngebiete bis heute von prägender Bedeutung.

Westlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Bundesbahnstrecke 1962 Gifhorn-Wittingen. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde der TÜV NORD Umweltschutz, Hannover, damit beauftragt, die auf das geplante Mischgebiet einwirkenden Geräuschimmissionen infolge des Schienenverkehrs zu berechnen und zu beurteilen.

Bewertung

Emissionen

Die durch den TÜV NORD Umweltschutz, Hannover, durchgeführten Berechnungen bezüglich der Geräuschimmissionen aus dem Schienenverkehr haben ergeben, dass bei freier Schallausbreitung die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) im Plangebiet sowohl während der Tageszeit als auch in der Nachtzeit deutlich – um 10 dB(A) und mehr – unterschritten werden. Eine Verdoppelung des derzeitigen Verkehrsaufkommens auf der Schienenstrecke würde eine Erhöhung der ermittelten Beurteilungspegel um 3 dB(A) bedeuten. Aus schalltechnischer Sicht bestehen daher hinsichtlich der Geräuschimmissionen des Schienenverkehrs keine Bedenken gegen die Ausweisung als Mischgebiet.

Das Plangebiet wird durch die K 31 (Gifhorer Straße) erschlossen. Hierbei handelt es sich um einen Verkehrsweg, der erheblichen Durchgangsverkehr aufzunehmen muss. Von daher ist bereits die städtebauliche Situation entlang dieser Straße in erheblichem Maße durch Verkehrslärm vorbelastet.

Luftschadstoffe

Der durch das Plangebiet hinzukommende Verkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Der Ort ist teilweise geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen. Andererseits wird der Ort geprägt 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, 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 Tiere und Pflanzen

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 enthält Flächen für die Errichtung eines Einkaufszentrums sowie gemischte Bauflächen und wurde bisher als Intensivackerland genutzt.

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

Bewertung

Im Plangebiet führen Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren auf den für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als Eingriff im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, dessen Wert jedoch als mäßig zu beurteilen ist. Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume durch neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in absehbarer Zeit für Pflanzen und Tiere ab.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Der im Plangebiet für die Errichtung eines Einkaufszentrums sowie für gemischte Bauflächen vorgesehene Bereich ist als intensiv ackerbaulich genutzt einzustufen. Nach der digitalen Bodenkarte für Niedersachsen (NLFB 1997) steht im gesamten Plangebiet Podsol-Gley als Bodentyp an. Bodenartlich handelt es sich um Sand, der aus fluviatilen Ablagerungen hervorgegangen ist. Durch die Bebauung, eine ehemalige, das Gebiet querende Eisenbahnstrecke sowie die Art der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsweise weist der Boden in begrenztem Umfang strukturelle Veränderungen auf. Konkrete Angaben über Bodenbelastungen liegen nicht vor. Das Plangebiet ist nicht als Verdachtsfläche für Altablagerungen eingestuft.

Bewertung

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Durch die Überplanung der Flächen wird jedoch ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, von dem sich ein Kompensationserfordernis ableitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von ca. 60 - 80 % zu, auf die mit entsprechenden Festsetzungen zu reagieren ist.

Schutzgut Wasser

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

Die Abwässer werden im Trennsystem in den vorhandenen Schmutzwasserkanal, der an das zentrale Klärwerk der Gemeinde Sassenburg angeschlossen ist, geleitet.

Das im Mischgebiet durch Überbauung anfallende Oberflächenwasser wird in das geplante Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes eingeleitet und gedrosselt in den Plattendorfer Brückgraben abgeführt.

Das Sondergebiet Einkaufszentrum erhält 3 Hausanschlussleitungen in einer Dimension von DN 200 bis DN 250. Stellplatzflächen werden mit einem sog. Dränpflaster versehen. Die Vorflut dieser Leitungen bildet der neue Straßenseitengraben westlich der Planstraße B. An diesen Leitungen sind die Fallrohre der Dachentwässerung und die Notüberläufe der Parkplatzentwässerungen angeschlossen.

Das im Bereich der Verkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser wird über eine Sammelleitung in das geplante Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes eingeleitet.

Wasserschutz- oder -gewinnungsgebiete sind im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich der Platendorfer Brückgraben, der einen Entwässerungsgraben für einen Abschnitt der Regionalbahntrasse der Deutschen Bahn AG aufnimmt.

Bewertung

Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind die natürlichen Wasserverhältnisse weitgehend beeinträchtigt, so dass dem Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation eine geringe Bedeutung zukommt.

Schutzgut Luft und Klima

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Anschluss an bestehende Bebauung. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“. Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete aufgrund von Staubimmissionen aus ackerbaulicher landwirtschaftlicher Nutzung. Im Plangebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft liegt kein erheblicher Eingriff vor.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im nordwestlich der bebauten Ortslage, wo das Gelände relativ eben ist ohne merkliche natürliche Höhenunterschiede.

Das engere Plangebiet ist als intensiv ackerbaulich genutzte Fläche für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung.

Südlich anschließend liegen Flächen, die durch bestehende diverse Einzelhandelsgeschäfte eine deutlich städtische Ausrichtung aufweisen.

Die Gestaltung des Plangebietes und seine naturräumliche Einbindung bieten für das Landschaftsbild und die Einbindung in den vorhandenen Ortsteil eine besondere Chance durch Ausprägung des Siedlungsrandes.

Bewertung

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen liegen im Bereich einer beeinträchtigten Situation des Landschaftsbildes. Auch wenn das optische Landschaftsbild in seiner Bedeutung gegenwärtig als wenig hochwertig einzustufen ist, ergibt sich durch die Anlage des neuen Baugebietes die Möglichkeit, dieses durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zu verbessern.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet beeinträchtigt aufgrund seiner Lage keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

Bewertung

Aufgrund der Lage des Plangebietes wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter nicht beeinflusst.

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 Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch unterschiedliche Kompensationsmaßnahmen 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 gemischte Bebauung, die sich aus einem Einkaufszentrum sowie in einem Mischgebiet typischen Nutzungen zusammensetzt, mit der zugehörigen Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Bebauung sind eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

7.03 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

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

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsausweisung würde das Gelände weiterhin intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Die Beeinträchtigungen aus intensiv ackerbaulicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre 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 möglich 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 Vermeidung und zum Ausgleich der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand als intensiv genutztes Ackerland nahezu vollständig auszugleichen ist.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung.

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 vorhandenen Siedlungsentwicklung die beste Alternative dar.

Planinhalt

In der Abwägung verschiedener städtebaulicher Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die auch im Interesse der besseren Erschließung und der Wirtschaftlichkeit der Baugebietsentwicklung auf reduzierte Durchgrünung in Kombination von öffentlichen Grünflächen angestrebt.

7.04 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf eine flächendeckende Biotoptypenkartierung (2008) nach den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ), hier nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von Drachenfeld (2004) zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Nds. Städtetages (2006) beruft.

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

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

Die Gemeinde Sassenburg wird die Beachtung der Festsetzungen und ihre Auswirkungen durch Vor-Ort-Begehungen nach Planrealisierung prüfen und diese Erfahrungen in ihre weiteren Bauleitplanungen einfließen lassen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums sowie einer mischgebietstypischen Nutzung. Für diese Planung wird eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant und somit neu geordnet.

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, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate 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 bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden reagieren.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden und es tritt insgesamt eine Verbesserung der Erholungsfunktion des Planungsraumes ein.

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.

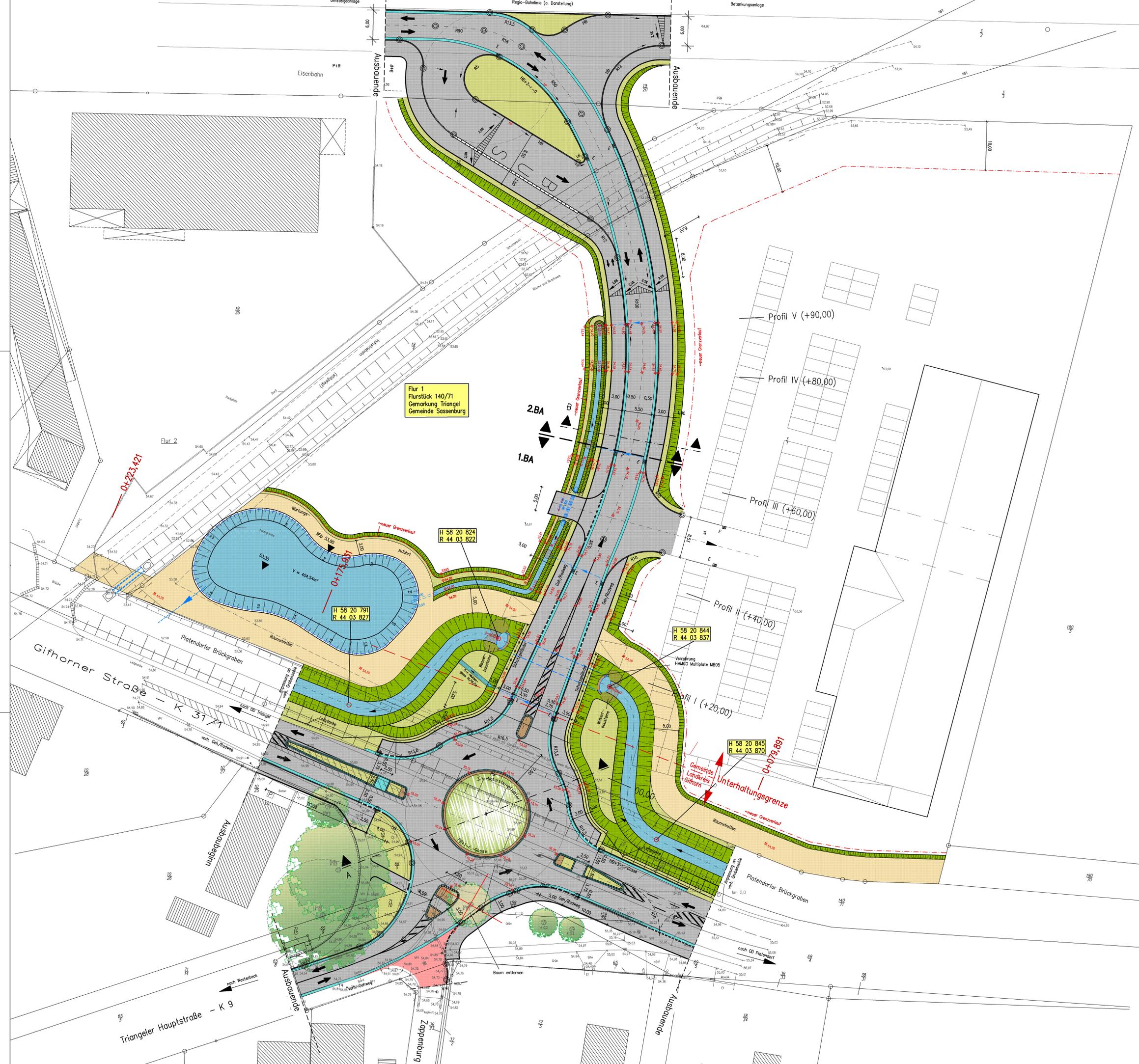
8. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2008 bis 08.10.2008 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 16.12.2008 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg beschlossen.

Sassenburg, den 22.12.2008


Arms
Bürgermeister





Flur 1
Flurstück 140/71
Gemarkung Triangel
Gemeinde Sassenburg

H 58 20 824
R 44 03 822

H 58 20 844
R 44 03 837

H 58 20 845
R 44 03 870

- Legende**
- Fahrbahn, Asphalt
 - Fahrbahn, Verbundsteinpflaster rot
 - Geh-/Radweg, Asphalt
 - Grünstreifen
 - Räumstreifen / Wartungszufahrt
 - Böschung
 - Markierung
 - 1-r-Gasse
 - 3-r-Gasse
 - Flachbord F10
 - Hochbord 15/30/100
 - Rundbord
 - Tiefbord 10/30/100
 - neue Deckenhöhen
 - Hochbord Absenkung
 - Baum entfernen
 - Baum vorhanden
 - Wasserbausteinerschüttung

Fahrbahnmarkierung
ohne Darstellung

15.02.2008	Bj/Ss	Entwerferkennlinie, Gehweg Zappenburg, Strich, Gehweg Einbaufähigkeit
14.02.2008	Bj/Ss	Einbaufähigkeit, Räumstreifen, BBR, Entwurf
24.01.2008	Bj/Ss	Einbaufähigkeit, Strich, Entwurf
22.08.2007	Bj/Ss	Neuansetzung Einbaufähigkeit
Thema	Zeichen	Erklärung / Notierung / Beschriftung

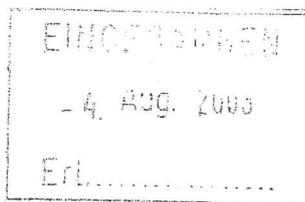
Planverfasser: **Andree Kepper**
INGENIEURBÜRO
Bismarcksweg 20, 38518 Gifhorn
Tel.: 05371/9497-0 Fax: 05371/9497-77 <http://www.kepper.de> mail@kepper.de

 Gemeinde Sassenburg Bokendorfer Weg 12, 38524 Sassenburg	Anlage	5
	Blatt-Nr.	1
Bearbeiter: "Kreisel K93/K31/1" in Triangel	Reg.-Nr.	
	Zeichen	
Aufgestellt / Geprüft: Westerbeck, det Gemeinde Sassenburg	gezeichnet	Fant 2007
	gezeichnet	Fant 2007
Geprüft: Gifhorn, den Landrat Gifhorn	gezeichnet	Ry
	gezeichnet	Ss
Lageplan 1:250 (Endzustand)		

Obere Straße 33
37603 Holzminden
Telefon (0 55 31) 93 43-0
Telefax (0 55 31) 93 43-33

Röhrs & Herrmann · Obere Straße 33 · 37603 Holzminden

Dipl.-Ing.
Volkmar Volker
Bischofsholer Damm 58



Umweltdienstleistungen
Geologie / Hydrogeologie /
Ingenieurgeologie
Altlastenerkundung
und -sanierung
Wasser- und Abfallwirtschaft

30173 Hannover

Ihr Zeichen

Projekt
Gleistrasse TDW
Faurecia Innenraumsysteme

Projektnr.
005-033

Datum
2003-07-31-jr

Kurzbericht zu Bodenuntersuchungen im Bereich einer Gleistrasse

Anlagen: Lageskizze
Prüfbericht Nr. 30483 vom 22. Juli 2003

Vorgang / Anlass

Die Fa. Faurecia Innenraumsysteme GmbH plant, eine ca. 2,3 km lange Gleistrasse zwischen dem Werksgelände und den Bahnhof Triangel zurückzubauen und die Gleistrasse anschließend an die Gemeinde Sassenburg zu veräußern. Vor Abschluss eines entsprechenden Vertrages wurde von der Gemeinde Sassenburg die Untersuchung der Gleistrasse auf mögliche Bodenkontaminationen durch bahnanlagentypische Schadstoffe gefordert.

Über das Ing.-Büro V. Volker wurden wir von der Fa. Faurecia Innenraumsysteme GmbH mit den entsprechenden Untersuchungen beauftragt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden hiermit vorgelegt.

Probenahme / örtlicher Befund

In der beiliegenden Lageskizze ist die Bahntrasse dargestellt. Die Beprobung des Materials erfolgte am 03. Juli 2003 durch unser Büro. Die Bahntrasse wurde dazu in 4 Beprobungsabschnitte geteilt. Aus den einzelnen Probenabschnitten wurden dann über jeweils 15 bis 25 Einzelproben Mischproben sowohl aus dem Gleisschotter als auch aus der darunter

liegenden Planum-Schutz-Schicht (PSS) entnommen. Die beprobten Abschnitte sind in der Lageskizze dargestellt.

Die Mischproben aus dem Gleisschotter sollten auf Mineralölkohlenwasserstoffe und PAK¹ untersucht werden, da entsprechende Kontaminationen durch den Bahnbetrieb möglich sind.

Die Mischproben aus der unter dem Schotter liegenden PS-Schicht sollten auf PAK und die Herbizide Glyphosat und Diuron untersucht werden. PAK könnten durch Auswaschungen aus ehemaligen teerölgetränkten Bahnschwellen in das feinkörnige PSS-Material gelangt und dort angereichert sein. Zur Freihaltung der Trasse von Pflanzenbewuchs wurden nach Unterlagen des Betriebes bis zur Stilllegung der Bahntrasse die Herbizide Glyphosat und Diuron eingesetzt. Auch diese Stoffe könnten nach unsachgemäßer Anwendung im PSS-Material angereichert sein.

Mit der Analyse der Proben wurde von uns die Fa. Prochem, Hildesheim, beauftragt.

Ergebnisse / Bewertung

Die Ergebnisse der Analysen sind in dem beiliegenden Prüfbericht Nr. 30483 (22. Juli 2003) des Labors dokumentiert.

Nach dem Befund der Analytik ist der Bahnschotter nicht durch Mineralölkohlenwasserstoffe kontaminiert. In dem PSS-Material sind keine Rückstände der Herbizide Diuron und Glyphosat nachweisbar.

In sehr geringer Konzentration sind im Bahnschotter und in dem PSS-Material Verunreinigungen durch PAK nachweisbar.

In dem Gleisschotter liegt die PAK-Konzentration unter dem hinsichtlich eines vorbeugenden Gewässerschutzes festgelegten Z-0 Richtwert von 1,0 mg/kg der LAGA² und unter dem sensibelsten Prüfwert von 2 mg/kg TM (Einzelparameter Benzo(a)pyren) der BBodSchV³ für

¹ PAK = polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

² LAGA = Länder-Arbeitsgemeinschaft-Abfall

³ BBodSchV = Bundes-Boden-Schutz-Verordnung

den Schadstofftransferpfad Boden-Mensch. Dieser Schotter kann somit ohne Einschränkungen verwertet werden.

Im PSS-Material aus den Probenabschnitten 1 und 3 liegen die PAK-Konzentrationen im Bereich des LAGA-Z1.1-Richtwertes (Summe PAK 1,0 bis 5,0 mg/kg TM). Dieses Material kann daher aus Gründen des vorbeugenden Gewässerschutzes nur dann offen eingebaut werden, wenn ein Mindestabstand zum maximalen Grundwasserstand von 1 m eingehalten wird.

Hinsichtlich des Transferpfades Boden-Mensch ergeben sich auch für das PSS-Material aus den Abschnitten 1 und 3 keine Einschränkungen, eine Gesundheitsgefährdung besteht durch die geringe PAK-Belastung nicht.

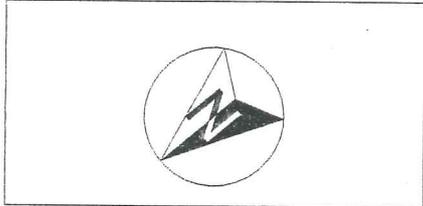
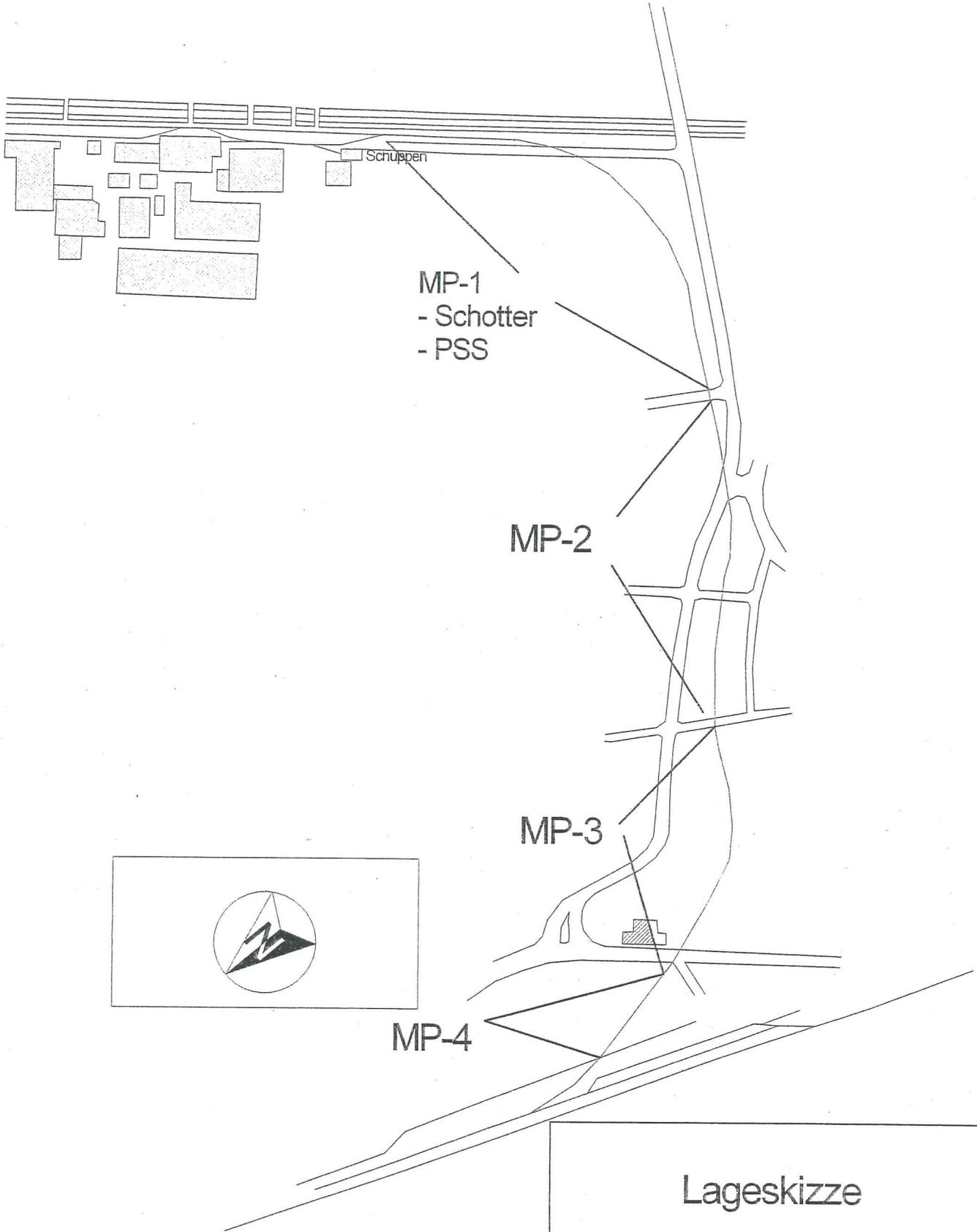
Fazit

Der Gleisschotter und das PSS-Material sind nicht gesundheitsgefährdend belastet.

Sowohl der Gleisschotter als auch das PSS-Material können verwertet werden. Entsprechende Verwertungen sind im Straßen- und Wegebau sowie den begleitenden Erdbauarbeiten, auf Industrie- Gewerbe- und Lagerflächen, auf Parkflächen mit anschließender Begrünung und auf Ruderalflächen möglich. Das PSS-Material aus den Probenabschnitten 1 und 3 muss dabei aus Gründen eines vorbeugenden Grundwasserschutzes mindestens mit einem Abstand von 1 m zum maximalen Grundwasserstand eingebaut werden.

Dr. J. Röhrs
(Dipl.-Geol.)





Lageskizze

Grundlage:	Maßstab der Länge: 1:10.000	Maßstab der Höhe:
------------	--------------------------------	-------------------

aufgestellt:

Dr. Röhrs & Herrmann
Beratende Ingenieure und Geologen

Ingenieurleistungen Obere Straße 33 Tel: 05531-9343-0
in Wasser und Boden 37603 Holzminden Fax: 05531-9343-33

Auftraggeber: Faurecia Innenraumsysteme über Ing.-Büro V. Volker	
Projekt: Gleisanlage TDW	
Projekt-Nr.: 005-033	Abb.: 1

Bekanntgegebene Meßstelle nach
§ 26 BImSchG
§ 12 der 2. BImSchV
§§ 26, 28 der 13. BImSchV
§ 10 der 17. BImSchV
Nr. 3.2 TA Luft

ProChem GmbH • Daimlerring 37 • D-31135 Hildesheim

Dr. Röhrs und Herrmann
Beratende Ingenieure
Herr Dr. Röhrs
Obere Straße 33

37603 Holzminden

Ihr Auftrag
A177-033- Proj.-Nr. 005-033

Prüfleiter, Telefon
Dr. M.Schmidt – 05121/7487413

Datum
22.07.03

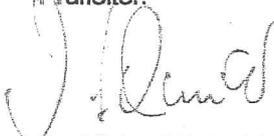
Prüfbericht Nr. 30483

Auftraggeber:	s. Anschriftenfeld
Kunden-Nr.:	444
Probenahme:	Auftraggeber 03.07.2003
Probeneingang:	04.07.2003
Probenmaterial:	Schotter
Probenanzahl:	8
Prüfungsbeginn:	04.07.2003
Prüfungsende:	22.07.2003

Dieser Prüfbericht umfaßt 3 Seiten. Eine auszugsweise Veröffentlichung dieses Prüfberichtes bedarf unserer ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung (EN 45.001).

Sämtliche Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die untersuchten Prüfmaterialien.

Prüfleiter:



Dr. Michael Schmidt
(Diplom-Chemiker)

Prüfergebnisse:

Probennummer		30483/1	30483/2	30483/3	30483/4	
Probenbezeichnung	Methode	Gleisbett MP 1 Schotter	Gleisbett MP 1 PSS	Gleisbett MP 2 Schotter	Gleisbett MP 2 PSS	Einheit
MKW	ISO DIS 16703	< 0,05	-	< 0,05	-	mg/kg
Diuron	HPLC/DAD	-	< 0,1	-	< 0,1	mg/kg
Glyphosat	HPLC/FLD	-	< 0,05	-	< 0,05	mg/kg
Naphthalin	HPLC/FLD	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	mg/kg
Acenaphthylen	HPLC/FLD	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1	mg/kg
Acenaphthen	HPLC/FLD	< 0,02	0,21	< 0,02	< 0,02	mg/kg
Fluoren	HPLC/FLD	< 0,02	0,023	< 0,02	< 0,02	mg/kg
Phenanthren	HPLC/FLD	0,038	0,065	< 0,02	0,038	mg/kg
Anthracen	HPLC/FLD	0,030	0,12	< 0,02	0,065	mg/kg
Fluoranthren	HPLC/FLD	0,046	0,45	0,021	0,20	mg/kg
Pyren	HPLC/FLD	0,027	0,34	< 0,02	0,17	mg/kg
Benz(a)anthracen	HPLC/FLD	< 0,02	0,16	< 0,02	0,092	mg/kg
Chrysen	HPLC/FLD	< 0,02	0,16	< 0,02	0,081	mg/kg
Benzo(b)fluoranthren	HPLC/FLD	< 0,02	0,25	< 0,02	0,14	mg/kg
Benzo(k)fluoranthren	HPLC/FLD	< 0,02	0,097	< 0,02	0,040	mg/kg
Benzo(a)pyren	HPLC/FLD	< 0,02	0,11	< 0,02	0,043	mg/kg
Dibenz(ah)anthracen	HPLC/FLD	< 0,02	< 0,02	< 0,02	0,022	mg/kg
Benzo(ghi)perylen	HPLC/FLD	< 0,02	0,11	< 0,02	0,029	mg/kg
Indeno(123cd)pyren	HPLC/FLD	< 0,02	0,088	< 0,02	0,027	mg/kg
Σ PAK n. EPA	HPLC/FLD	0,140	2,19	0,021	0,938	mg/kg

Probennummer		30483/5	30483/6	30483/7	30483/8	
Probenbezeichnung	Methode	Gleisbett MP 3 Schotter	Gleisbett MP 3 PSS	Gleisbett MP 4 Schotter	Gleisbett MP 4 PSS	Einheit
MKW	ISO DIS 16703	< 0,05	-	< 0,05	-	mg/kg
Diuron	HPLC/DAD	-	< 0,1	-	< 0,1	mg/kg
Glyphosat	HPLC/FLD	-	< 0,05	-	< 0,05	mg/kg
Naphthalin	HPLC/FLD	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	mg/kg
Acenaphthylen	HPLC/FLD	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1	mg/kg
Acenaphthen	HPLC/FLD	< 0,02	0,15	< 0,02	0,12	mg/kg
Fluoren	HPLC/FLD	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	mg/kg
Phenanthren	HPLC/FLD	< 0,02	0,11	< 0,02	0,033	mg/kg
Anthracen	HPLC/FLD	< 0,02	0,069	< 0,02	< 0,02	mg/kg
Fluoranthren	HPLC/FLD	< 0,02	0,20	< 0,02	0,13	mg/kg
Pyren	HPLC/FLD	< 0,02	0,18	< 0,02	0,084	mg/kg
Benz(a)anthracen	HPLC/FLD	< 0,02	0,13	< 0,02	0,071	mg/kg
Chrysen	HPLC/FLD	< 0,02	0,098	< 0,02	0,051	mg/kg
Benzo(b)fluoranthren	HPLC/FLD	< 0,02	0,14	< 0,02	0,083	mg/kg
Benzo(k)fluoranthren	HPLC/FLD	< 0,02	0,052	< 0,02	0,031	mg/kg
Benzo(a)pyren	HPLC/FLD	< 0,02	0,062	< 0,02	0,035	mg/kg
Dibenz(ah)anthracen	HPLC/FLD	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	mg/kg
Benzo(ghi)perylen	HPLC/FLD	< 0,02	0,042	< 0,02	0,028	mg/kg
Indeno(123cd)pyren	HPLC/FLD	< 0,02	0,039	< 0,02	0,028	mg/kg
Σ PAK n. EPA	HPLC/FLD	-	1,27	-	0,697	mg/kg

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "SO-Gebiet Dragen" der Gemeinde Sassenburg - Ortschaft Triangel

Auftraggeber: Gemeinde Sassenburg
Bokensdorfer Weg 12
38524 Sassenburg

Ort/Datum: Hannover, 28. Februar 2008
Aktenzeichen: 8000 620 398 / PBr

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Pit Breitmoser
Tel.: (05 11) 9 86-19 32

Zusammenfassung

Der Auftraggeber erstellt den Bebauungsplan „SO-Gebiet Dragen“ in der Gemeinde Sassenburg, Ortschaft Triangel. Hierbei soll eine Sonderbaufläche für Einzelhandel (SO/EH) und ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Im Westen des Plangebietes verläuft die Bundesbahnstrecke 1962 Gifhorn-Wittingen.

Wir wurden im Rahmen der Planung beauftragt, die auf das geplante Mischgebiet einwirkenden Geräuschemissionen infolge Schienenverkehr zu berechnen und zu beurteilen.

Die durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass bei freier Schallausbreitung die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) im Plangebiet deutlich unterschritten werden. Aus schalltechnischer Sicht bestehen daher hinsichtlich der Geräuschemissionen des Schienenverkehrs keine Bedenken gegen die Ausweisung als Mischgebiet.

In einem weiteren Schritt sollen für das geplante Sondergebiet Emissionskontingentierungen in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) erarbeitet werden.

Unseren Vorschlag für eine Emissionskontingentierung haben wir mit Anhang 5 dargestellt. Danach unterschreitet die in Punkt 5 des Gutachtens dargestellte plangegebene, zulässige Zusatzbelastung die heranzuziehenden Orientierungswerte für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) um mind. 1 dB(A).

Der Sachverständige



Dipl.-Ing. Pit Breitmoser

Qualitätssicherung: Dipl.-Ing. Siegfried Jost

Umfang: 15 Seiten Text, 8 Seiten Anhang

Auszüge aus dieser Untersuchung dürfen nur mit ausdrücklicher
Genehmigung des Verfassers vervielfältigt werden.

Inhaltsverzeichnis

Textteil:	Seite
Zusammenfassung	2
1 Aufgabenstellung	4
2 Angaben zur örtlichen Situation	4
3 Grundlagen für die Durchführung der Untersuchungen	4
3.1 Zugrundegelegten Normen, Vorschriften und Richtlinien	4
3.2 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung	6
4 Ermittlung der Geräuschimmissionen infolge des Schienenverkehrs	7
4.1 Allgemeines	7
4.2 Emissionsschallpegel für den Verkehr auf der zu berücksichtigenden Schienenstrecke	7
4.3 Durch die Schienenstrecke hervorgerufene Immissionsschallpegel im Plangebiet	11
5 Ermittlung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP)	12
5.1 Allgemeines	12
5.2 Berechnungsverfahren	13
5.3 Ergebnisse der Immissionsberechnung	13
6 Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan	14
Anhang:	
1 Übersichtsplan	1 Seite
2 Lageplan	1 Seite
3 Schalltechnische Orientierungswerte (aus Beiblatt 1 der DIN 18005-1)	2 Seiten
4 Flächenmäßige Darstellung der Geräuschimmissionen durch Schienenverkehr zur Tages- bzw. Nachtzeit - 1.OG	2 Seiten
5 Lageplan mit Kontingentierungsvorschlag und Schallimmission der Sondergebietsfläche für die Tages- bzw. Nachtzeit	2 Seiten

1 Aufgabenstellung

Der Auftraggeber erstellt den Bebauungsplan „SO-Gebiet Dragen“ in der Gemeinde Sassenburg, Ortschaft Triangel. Hierbei soll eine Sonderbaufläche für Einzelhandel (SO/EH) und ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Im Westen des Plangebietes verläuft die Bundesbahnstrecke 1962 Gifhorn-Wittingen.

In Anhang 1 haben wir einen Übersichtsplan beigefügt, aus dem die Lage des Plangebietes entnommen werden kann.

Wir wurden im Rahmen der Planung beauftragt, die auf das geplante Mischgebiet einwirkenden Geräuschemissionen infolge Schienenverkehr zu berechnen und zu beurteilen. In einem weiteren Schritt sollen für das geplante Sondergebiet Emissionskontingentierungen in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) erarbeitet werden, mit dem Ziel, ein für die Wohnnachbarschaft aus schalltechnischer Sicht verträgliches Miteinander zu ermöglichen.

2 Angaben zur örtlichen Situation

Die Ortschaft Triangel befindet sich nordöstlich von Gifhorn. Das Plangebiet wird westlich von der Bundesbahnstrecke 1962 und östlich von der Kreisstraße 31 begrenzt. Im südlichen Bereich befinden sich ein Lebensmittelmarkt und eine Ladenpassage mit Friseur, Fleischerei und Bäckerei. Wohngebäude befinden sich östlich und südlich des Plangebietes.

Die Lage und Aufteilung des Plangebietes ist dem als Anhang 2 beigefügten Lageplan zu entnehmen.

3 Grundlagen für die Durchführung der Untersuchungen

3.1 Zugrundegelegten Normen, Vorschriften und Richtlinien

Die Berechnung und Beurteilung der aufgrund der vorhandenen Situation möglichen Geräuschemissionen erfolgt nach den Vorgaben:

- /1/ DIN 18 005-1 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1,
Grundlagen und Hinweise für die Planung
Ausgabe Juli 2002
- /2/ Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“
zu DIN 18005 Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte

- Teil 1 für die städtebauliche Planung
Ausgabe Mai 1987
- /3/ TALärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TALärm"
6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift
zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998
Gemeinsames Ministerialblatt, herausgegeben vom BMI,
49. Jahrgang, Nr. 26 vom 28. August 1998
- /4/ DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien"
Teil 2 Allgemeines Berechnungsverfahren, Ausgabe Oktober 1999
- /5/ BImSchG "Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u. ä.
Vorgänge" (Bundes-Immissionsschutzgesetz)
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002
zuletzt geändert am 18. Dezember 2006
- /6/ BauGB "Baugesetzbuch" in der Fassung der Bekanntmachung
vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006
- /7/ BauNVO "Baunutzungsverordnung über die bauliche Nutzung
der Grundstücke" in der Fassung der Bekanntmachung
vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993
- /8/ DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ Ausgabe Dezember 2006
- /9/ VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" - Ausgabe Januar 1988
- /10/ 16. BImSchV "Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes"
(Verkehrslärmschutzverordnung)
vom 12. Juni 1990
- /11/ Akustik 03 "Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen
von Schienenwegen (Schall 03)"
Bundesbahn-Zentralamt München, Ausgabe 1990.
- /12/ DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau -Anforderungen und Nachweise"
Ausgabe November 1989.

- Teil 1 für die städtebauliche Planung
Ausgabe Mai 1987
- /3/ TALärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TALärm"
6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift
zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998
Gemeinsames Ministerialblatt, herausgegeben vom BMI,
49. Jahrgang, Nr. 26 vom 28. August 1998
- /4/ DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien"
Teil 2 Allgemeines Berechnungsverfahren, Ausgabe Oktober 1999
- /5/ BImSchG "Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u. ä.
Vorgänge" (Bundes-Immissionsschutzgesetz)
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002
zuletzt geändert am 18. Dezember 2006.
- /6/ BauGB "Baugesetzbuch" in der Fassung der Bekanntmachung
vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006
- /7/ BauNVO "Baunutzungsverordnung über die bauliche Nutzung
der Grundstücke" in der Fassung der Bekanntmachung
vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993
- /8/ DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ Ausgabe Dezember 2006
- /9/ VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" - Ausgabe Januar 1988
- /10/ 16. BImSchV "Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes"
(Verkehrslärmschutzverordnung)
vom 12. Juni 1990
- /11/ Akustik 03 "Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen
von Schienenwegen (Schall 03)"
Bundesbahn-Zentralamt München, Ausgabe 1990.
- /12/ DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau -Anforderungen und Nachweise"
Ausgabe November 1989.

3.2 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

Eine der Grundpflichten einer Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist dafür zu sorgen, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird (§ 1 Absatz 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Auch im BImSchG (das zwar nicht unmittelbar für die Bauleitplanung, sondern nur für Vorhaben gilt) wird der Schutzanspruch der Wohnnutzung definiert:

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“ (§ 50 BImSchG)

Bei der Bauleitplanung sind in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 (siehe Anhang 3) aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte zuzuordnen.

Danach sollten die folgenden Orientierungswerte nach Möglichkeit nicht überschritten werden:

allgemeine Wohngebiete	(WA)	tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr)	55	dB(A),
		nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr)	45 / 40	dB(A);
Dorf-/Mischgebiete	(MD/MI)	tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr)	60	dB(A),
		nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr)	50 / 45	dB(A).

Bei den zwei angegebenen schalltechnischen Orientierungswerten für die Nachtzeit ist der höhere für die Beurteilung von Geräuschimmissionen aus dem Bereich "Verkehrslärm", der niedrigere für die Beurteilung von Geräuschimmissionen aus dem Bereich "Gewerbelärm" in Ansatz zu bringen.

Auf eine Angabe von einzelnen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes wird verzichtet; vielmehr werden wir im Plangebiet Immissionsorte auf einem Raster anordnen und anschließend die ermittelten Immissionsschallpegel flächenmäßig darstellen. Hierdurch lassen sich die Bereiche erkennen, in denen Nutzungskonflikte vorliegen.

Außerhalb des Plangebietes werden die bestehenden Wohnhäuser östlich des Plangebietes betrachtet. Die Lage kann dem Anhang 2 entnommen werden. Nach unserem Kenntnisstand sind für die Immissionsorte die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) heranzuziehen.

4 Ermittlung der Geräuschimmissionen infolge des Schienenverkehrs

4.1 Allgemeines

Die Ermittlung der Immissionsschallpegel, die durch den betrachteten Schienenverkehr verursacht werden, wird im Folgenden rechnerisch durchgeführt. Dabei wird auf die unter Ziffer 4.2 angegebenen Emissionsschallpegel zurückgegriffen.

Die unter diesen Voraussetzungen in der Nachbarschaft zu erwartenden Immissionsschallpegel wurden mit dem Rechenprogramm IMMI Version 6.3.1 des Ing. Büros Wölfel ermittelt.

Für die Geräuschsituation, die durch den Schienenverkehr verursacht wird, wird normgerecht der Korrekturwert von -5 dB(A) auf die berechneten Mittelungspegel angewendet.

4.2 Emissionsschallpegel für den Verkehr auf der zu berücksichtigenden Schienenstrecke

Entsprechend der Schall 03 /11/ wird der auf dem Gleis fließende Verkehr als eine Linienschallquelle auf der Gleisachse in Höhe der Schienenoberkante (SO) betrachtet. Bei der Berechnung der Schallemission werden Art, Anzahl und Länge, Geschwindigkeit und Bremsbauart der Züge in einzelnen Klassen berücksichtigt. Dieser Emissionsschallpegel $L_{m,E}$ ergibt sich dann für die Tages- und die Nachtzeit getrennt nach folgender Gleichung:

$$L_{m,E} = 10 \lg \left[\sum_i 10^{0,1(51+D_{Fz} + D_b + D_l + D_v)} \right] + D_{Fb} + D_{Br} + D_{Bü} + D_{Ra}$$

mit i = Anzahl gleicher Klassen.

D_{Fz} = Einfluss der Fahrzeugart gemäß Tabelle 4 in /Schall 03/.

D_D = Einfluss der Bremsbauart gemäß folgender Gleichung, worin p der prozentuale Anteil scheibengebremster Fahrzeuge an der Länge des Zuges einschließlich Lok ist:

$$D_D = 10 \lg (5 - 0,04 p).$$

D_l = Einfluss der Anzahl und Längen der Züge:

$$D_l = 10 \lg (0,01 \cdot l)$$

mit l als der Summe der Längen aller Züge der Zugklasse i .

D_v = Einfluss der Geschwindigkeit der Züge:

$$D_v = 20 \lg (0,01 \cdot v).$$

D_{Fb} = Einfluss der Fahrbahnart gemäß Tabelle 5 in /Schall 03/.

D_{Br} = Einfluss von Brücken bei Planungen gemäß Punkt 5.6 in /Schall 03/.

$D_{Bü}$ = Einfluss von Bahnübergängen gemäß Punkt 5.7 in /Schall 03/.

D_{Ra} = Einfluss von Kurvenradien gemäß Tabelle 6 in /Schall 03/.

Für das auf der Schienenstrecke 1962 Gifhorn-Wittingen vorhandene bzw. im Prognosejahr 2010/15 zu erwartenden Zugaufkommen legen wir die im Jahr 2003 übermittelten Daten vom Bahn-Umwelt-Zentrum Berlin der DB AG zu Grunde:

**Tab. 1.a: Verkehrsaufkommen (Istzustand 2003)
für die Strecke 1962 Gifhorn-Wittingen**

Zugart	Anzahl		Länge (m)	Geschwindigkeit (km/h)	Scheibenbremsenanteil (%)
	Tag	Nacht			
RB	17	2	70	80	100
NGZ	2	0	320	60	0

**Tab. 1.b: Verkehrsaufkommen (Prognose 2010/15)
für die Strecke 1962 Gifhorn-Wittingen**

Zugart	Anzahl		Länge (m)	Geschwindigkeit (km/h)	Scheibenbremsenanteil (%)
	Tag	Nacht			
RB	16	2	70	80	100
NGZ	2	0	320	80	20

Mit dem Zugaufkommen für das Prognosejahr 2010/15 ergeben sich unter Berücksichtigung der Fahrbahnart „Schotterbett mit Betonschwelle“ die folgenden Emissionsschallpegel für die Strecke Gifhorn-Wittingen im Bereich der Ortschaft Triangel:

tagsüber $L_{m,E} = 54,8 \text{ dB(A)}$
nachts $L_{m,E} = 43,5 \text{ dB(A)}$.

Auf Basis der vorhandenen Daten ist eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens für den weiteren Prognosezeitraum 2020/25 nicht zu erwarten.

Zur Berechnung des Immissionsschallpegels werden die Gleise bzw. Bereiche in Teilstücke zerlegt, wobei die Teilstücklänge l_k in Abhängigkeit vom Abstand des Immissionsortes zum Mittelpunkt der Teilstrecke k wie folgt zu wählen ist:

$$0,01 \cdot s_k \leq l_k \leq 0,5 \cdot s_k$$

Über die Länge dieser Teilstücke müssen die Emissionsschallpegel $L_{m,E,k}$ und die einzelnen Einflussgrößen auf dem Schallausbreitungsweg annähernd konstant sein.

Für jedes Teilstück k ist der Immissionsschallpegel (Beurteilungspegel) $L_{r,k}$ wie folgt zu berechnen:

$$L_{r,k} = L_{m,E,k} + 19,2 + 10 \cdot \lg l_k + D_{l,k} + D_{s,k} + D_{L,k} + D_{BM,k} + D_{Korr,k} + S \quad (2)$$

mit $L_{m,E,k}$ = der Emissionsschallpegel nach (1),

l_k = die Teilstücklänge,

$D_{l,k}$ = die Pegeldifferenz durch Richtwirkung mit δ_k als Winkel am Emissionsort zwischen s_k und der Gleisachse mit

$$D_{l,k} = 10 \cdot \lg (0,22 + 1,27 \cdot \sin^2 \delta_k)$$

$D_{s,k}$ = die Pegeldifferenz durch Abstand mit s_k als Abstand des Immissionsortes vom Mittelpunkt des Teilstücks, mit

$$D_{s,k} = 10 \cdot \lg \frac{1}{2\pi s_k^2}$$

$D_{L,k}$ = die Pegeldifferenz durch Luftabsorption (entsprechend $f_m = 1250$ Hz), mit

$$D_{L,k} = - \frac{s_k}{200}$$

$D_{BM,k}$ = die Pegeldifferenz durch Boden- und Meteorologiedämpfung mit h_m als mittlere Höhe der Verbindungslinie Emissionsort-Immissionsort über Gelände mit

$$D_{BM,k} = \frac{h_m}{s_k} \cdot \left(34 + \frac{600}{s_k} \right) - 4,8 \leq 0$$

$D_{Korr,k}$ = die Summe anzusetzenden Pegeldifferenzen für "Einflüsse auf dem Ausbreitungsweg" wie

- Abschirmung durch Schallschutzwände /-wälle oder Gebäude
- Strecken in Dammlage oder Einschnitten
- Pegelminderung durch Gehölz
- Pegelerhöhung durch Reflexionen

S = die Korrektur zur Berücksichtigung der geringeren Störwirkung des Schienenverkehrslärms gemäß § 3 der 16. BImSchV /10/ mit

$$S = - 5 \text{ dB(A)}.$$

Der Gesamt-Beurteilungspegel an einem Immissionsort ergibt sich aus den Beurteilungspegeln $L_{r,k}$ aller Teilstücke und Bereiche k durch energetische Addition nach (3):

$$L_{r,ges} = 10 \lg \left[\sum_k 10^{0,1L_{r,k}} \right] \quad (3)$$

4.3 Durch die Schienenstrecke hervorgerufene Immissionsschallpegel im Plangebiet

Auf der Basis der vorstehend aufgeführten Ausgangsdaten haben wir die im Plangebiet zu erwartenden Beurteilungspegel nach den Vorgaben der Akustik 03 /11/ berechnet. Es ergeben sich im beabsichtigten Mischgebiet Immissionsschallpegel für das erste Obergeschoss (h = 6,3 m) von

zur Tageszeit ≤ 50 dB(A),
zur Nachtzeit ≤ 38 dB(A).

Die Ergebnisse unserer Berechnungen haben wir in Anhang 4, getrennt für die Tages- und Nachtzeit, für das Immissionsniveau von 6,3 m über Gelände (1.OG) flächenmäßig dargestellt.

Vergleicht man die berechneten Beurteilungspegel mit den für ein Mischgebiet (MI) zu Grunde zu legenden schalltechnischen Orientierungswerten aus Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 /2/ (siehe Anhang 3),

Tab. 2: Schalltechnische Orientierungswerte

Gebietsausweisung	Orientierungswert in dB(A)	
	tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
Mischgebiet (MI)	60	50

so zeigt sich, dass die zu erwartenden Beurteilungspegel im Plangebiet sowohl während der Tageszeit als auch in der Nachtzeit diese Orientierungswerte deutlich – um 10 dB(A) und mehr – unterschreiten. Eine Verdopplung des derzeitigen Verkehrsaufkommens auf der Schienenstrecke würde eine Erhöhung der ermittelten Beurteilungspegel um 3 dB(A) bedeuten. Aus schalltechnischer Sicht bestehen daher hinsichtlich der Geräuschimmissionen des Schienenverkehrs keine Bedenken gegen die Ausweisung als Mischgebiet.

5 Ermittlung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP)

5.1 Allgemeines

Nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 der BauNVO können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen regeln.

Mit der Begrenzung der Geräuschemissionen auf bestimmte max. zulässige Werte lassen sich Konflikte innerhalb des Baugebietes und im Hinblick auf benachbarte Baugebiete planerisch lösen.

Die Möglichkeit, (Geräusch-)Emissionsbeschränkungen unmittelbar in Form von Emissionshöchstwerten festzusetzen, bietet der so genannte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP). Durch eine entsprechende Festsetzung wird jedem Betrieb aufgrund seiner Fläche und Lage im Gebiet ein definierter „anteiliger Immissionsrichtwert“ in der schützenswerten Nachbarschaft zugeordnet dergestalt, dass alle Gewerbe- / Industriebetriebe in ihrer Gesamtheit den anzusetzenden Immissionsrichtwert nicht überschreiten. Dieser anteilige Immissionsrichtwert ergibt sich anhand einer gerechten Abwägung der Besonderheiten des jeweiligen Plangebietes und seiner Umgebung.

Nach § 1 BauGB sind bei dieser Abwägung neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch die Belange der Wirtschaft zu beachten, d. h. die Schutzwürdigkeit wird durch den Gebietscharakter und durch eine planerische oder tatsächliche Vorbelastung bestimmt.

Für die im Folgenden zu berücksichtigende Sondergebietsfläche (SO/EH) erfolgt daher die Berechnung der möglichen (zulässigen) Geräuschimmission über den Ansatz von Flächenschallquellen mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) L_w in dB(A)/m².

Nach DIN 18005-1 /1/ kann in Verbindung mit der TALärm /3/ im Rahmen der Bauleitplanung davon ausgegangen werden, dass üblicherweise für unbeplante gewerbliche/industrielle Nutzflächen die nachstehend in Tabelle 3 zusammengestellten Schalleistungspegel je m² Nutzfläche zugrunde gelegt werden können:

Tab. 3: Zusammenstellung der üblicherweise für gewerbliche und/oder industrielle Nutzflächen zugrundezulegenden flächenbezogenen Schalleistungspegel

Gebietsart	Flächenbezogener Schalleistungspegel	
	tagsüber 06:00 bis 22:00 Uhr	Nachts 22:00 bis 06:00 Uhr
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	< 60 dB(A)/m ²	< 45 dB(A)/m ²
Gewerbegebiet (GE)	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²
Industriegebiet (GI)	65 dB(A)/m ²	50 dB(A)/m ²

5.2 Berechnungsverfahren

Die Berechnung der (möglichen) Geräuschimmissionen in den benachbarten Gebieten erfolgt mit dem schalltechnischen Programmpaket IMMI, Version 6.3.1, des Ing.-Büros Wölfel Messsysteme-Software.

Die Berechnung der für das geplante Sondergebiet von uns vorgeschlagenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) erfolgt gemäß /8/ unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Da es sich hier um ein Planungshilfsmittel handelt, werden die tatsächlichen Geländeverhältnisse sowie bestehende Bebauung in diesem Stadium nicht nachgebildet.

5.3 Ergebnisse der Immissionsberechnung

In Anhang 5 haben wir einen Vorschlag für eine mögliche Emissionskontingentierung des Plangebietes grafisch dargestellt. Die aus der Zusatzbelastung in der Umgebung des Plangebietes resultierenden Immissionspegel sind grafisch eingetragen.

In Tabelle 4 ist die aus den von uns vorgeschlagenen Emissionsansätzen berechnete mögliche Zusatzbelastung an den betrachteten Immissionsorten zusammengestellt.

Tab. 4: Zusatzbelastung

Immissionsgebiet	Ausweisung	Orientierungswerte tagsüber/ nachts in dB(A)	Zusatzbelastung (SO) tagsüber/ nachts in dB(A)
Baugrenze geplantes Mischgebiet Süd	MI	60/45	≤ 59/44
bestehende Wohnhäuser Ost	MI	60/45	≤ 55/40

Nach Anwendung der unter Punkt 5 genannten Rechenverfahren ist an den betrachteten Immissionsorten eine Unterschreitung der Orientierungswerte durch die Zusatzbelastung um mind. 1 dB zu erwarten.

Für die betrachteten Immissionsgebiete konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung keine nennenswerte Vorbelastung festgestellt werden.

6 Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Die unter Einbeziehung der vorhandenen gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass gegen die Ausweisung der Sondergebietsfläche im Bereich des geplanten Bebauungsplanes keine schalltechnischen Bedenken bestehen, sofern für die Fläche die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt werden.

Wir empfehlen, die folgenden (unseren Untersuchungen zugrunde liegenden) Hinweise in die textlichen Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes zu übernehmen:

- 1. Das Plangebiet ist entsprechend § 1, Absatz 4, der BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.**
- 2. Die im Folgenden angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Ausgabe 10/1999, bestimmt.**

Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Einzelfall wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten IFSP für diese Fläche wird zunächst der

für diesen Betrieb anzusetzende anteilige Immissionsrichtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten nach den Rechenverfahren der DIN ISO 9613-2 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsrechnung berechnet.

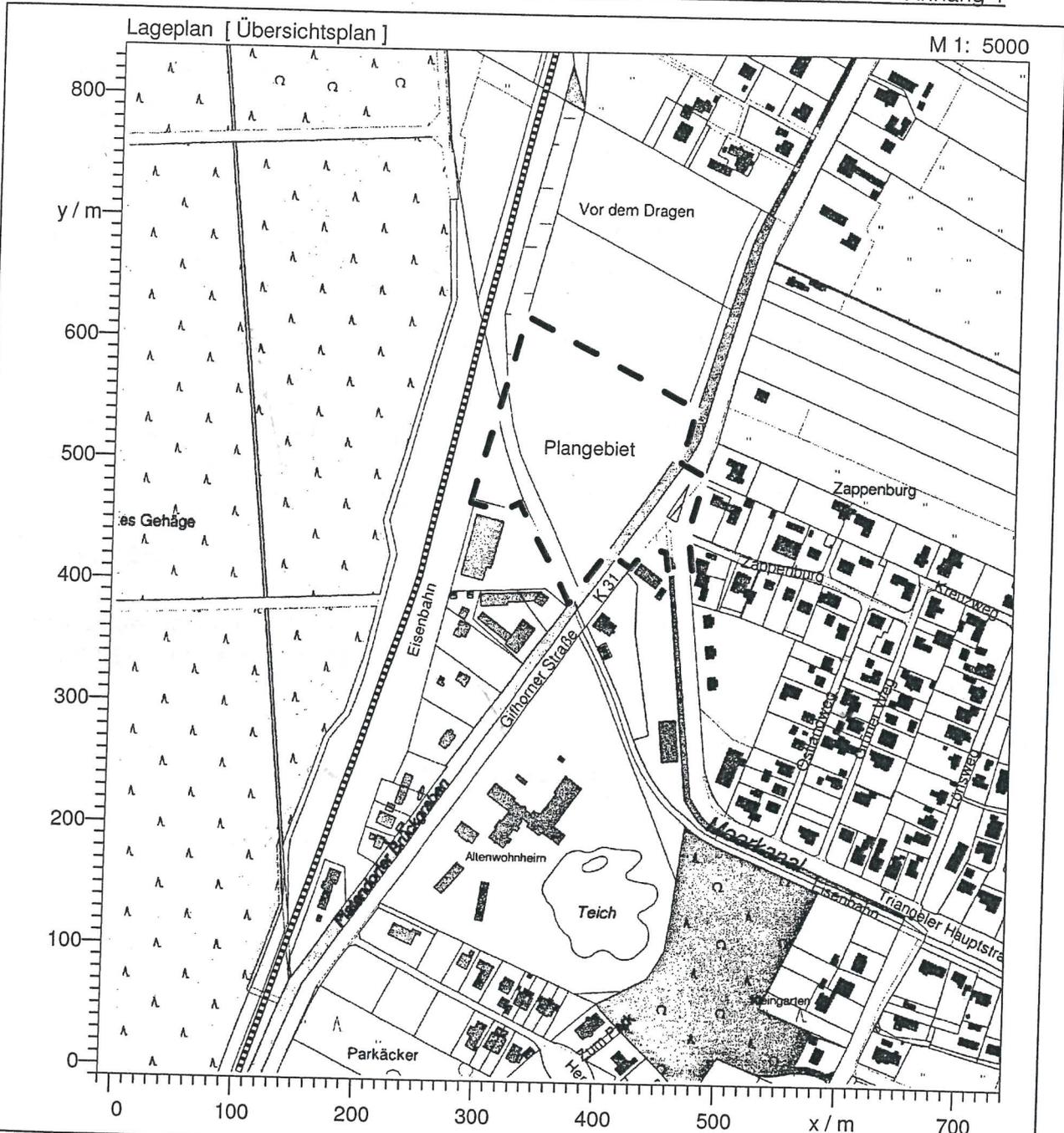
Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschemissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten die anteiligen Immissionsrichtwerte einhält.

3. In den vorgegebenen Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

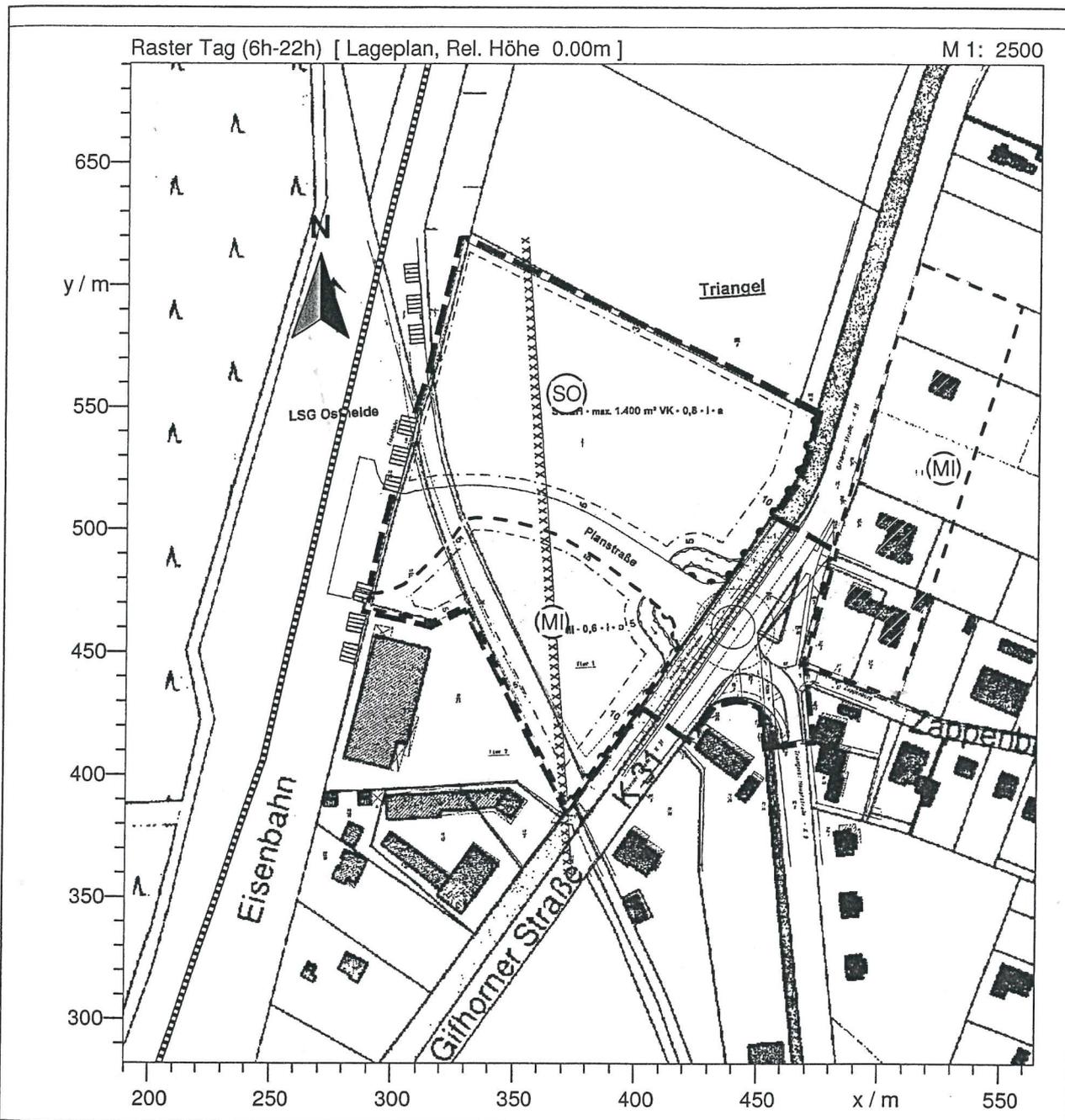
Sondergebiet (SO) tagsüber 64 dB(A)/m² nachts 49 dB(A)/m²

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr).

- Ende des Textteils -



Auftraggeber:	Gemeinde Sassenburg
Projekt:	"SO-Gebiet Dragen" in Triangel
Planinhalt:	Übersichtsplan
Bearbeiter:	TNUL-H/PBr
Datum:	28.02.2008



<p>Tag (6h-22h) Pegel dB(A)</p>	Auftraggeber:	Gemeinde Sassenburg
	Projekt:	"SO-Gebiet Dragen" in Triangel
	Planinhalt:	Lageplan
	Bearbeiter:	TNUL-H/PBr
	Datum:	28.02.2008

1 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

1.1 Orientierungswerte

Bei der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen, Baugebieten, sonstigen Flächen) folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen:

- a) Bei reinen Wohngebieten (WR), Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten
tags 50 dB(A)
nachts 40 dB(A) bzw. 35 dB(A)
- b) Bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten
tags 55 dB(A)
nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)
- c) Bei Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen
tags und nachts 55 dB(A)
- d) Bei besonderen Wohngebieten (WB)
tags 60 dB(A)
nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)
- e) Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)
tags 60 dB(A)
nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)
- f) Bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)
tags 65 dB(A)
nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A)

- g) Bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart
tags 45 dB(A) bis 65 dB(A)
nachts 35 dB(A) bis 65 dB(A)

- h) Bei Industriegebieten (GI) ¹⁾.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

Anmerkung: Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

1.2 Hinweise für die Anwendung der Orientierungswerte

Die in Abschnitt 1.1 genannten Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen - zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

1) Für Industriegebiete kann - soweit keine Gliederung nach § 1 Abs. 4 und 9 Bau NVO erfolgt - kein Orientierungswert angegeben werden. Die Schallemission der Industriegebiete ist nach DIN 18005 Teil 1/05.87, Abschnitt 4.5 zu bestimmen.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Für die Beurteilung ist in der Regel tags der Zeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr und nachts der Zeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr zugrunde zu legen. Falls nach örtlichen Verhältnissen andere Regelungen gelten, soll eine mindestens achtstündige Nachtruhe sichergestellt sein.

Die Bauflächen, Baugebiete, Sondergebiete und sonstigen Flächen nach Abschnitt 1.1 entsprechen dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung.

Soweit bei vorhandener Bebauung der Baunutzungsverordnung entsprechende Baugebiete nicht festgesetzt sind, sind die Orientierungswerte nach Abschnitt 1.1 den Gebieten der Eigenart der vorhandenen Bebauung entsprechend zuzuordnen.

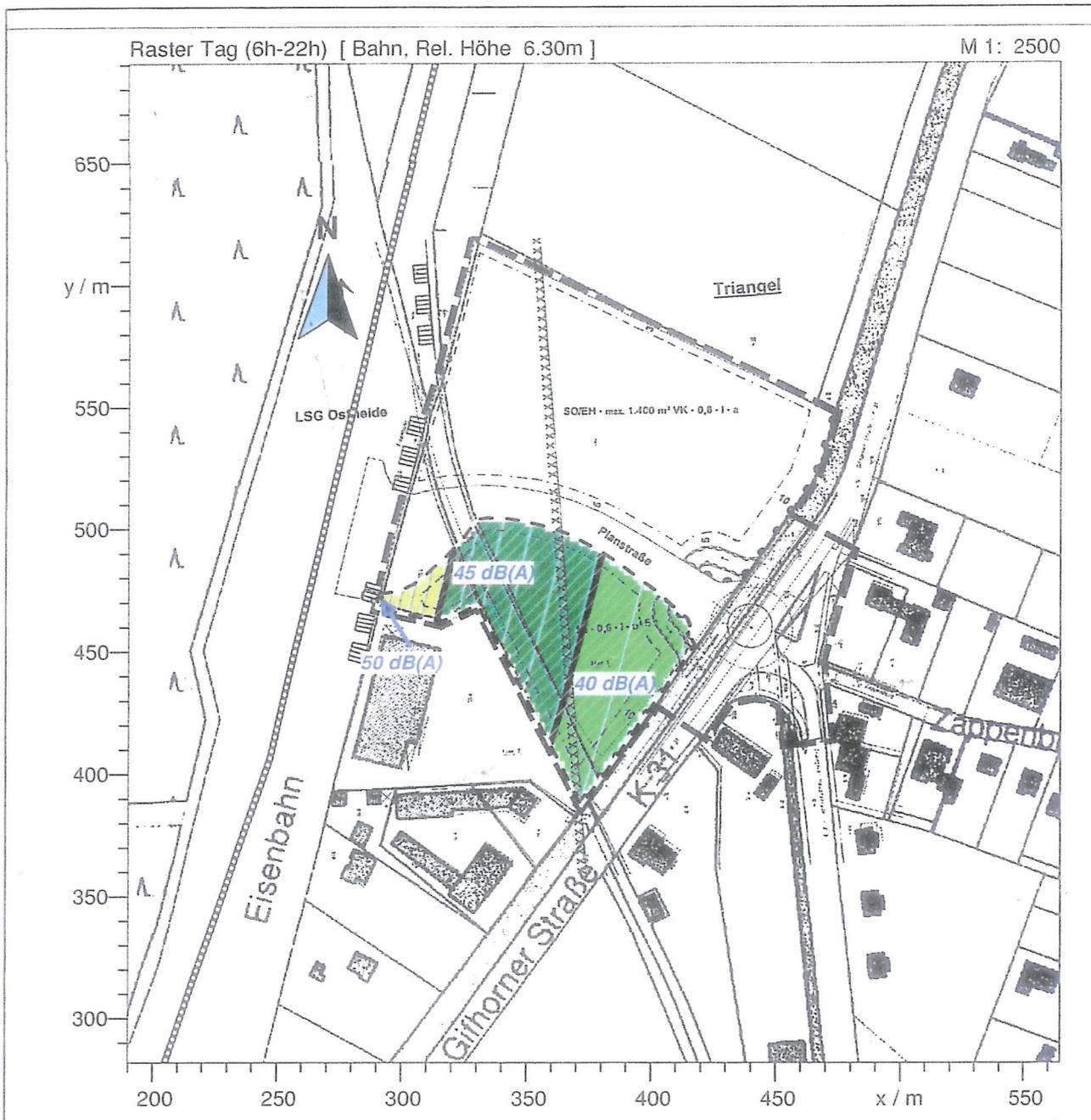
Eine Unterschreitung der Orientierungswerte kann sich beispielsweise empfehlen

- zum Schutz besonders schutzbedürftiger Nutzungen,
- zur Erhaltung oder Schaffung besonders ruhiger Wohnlagen.

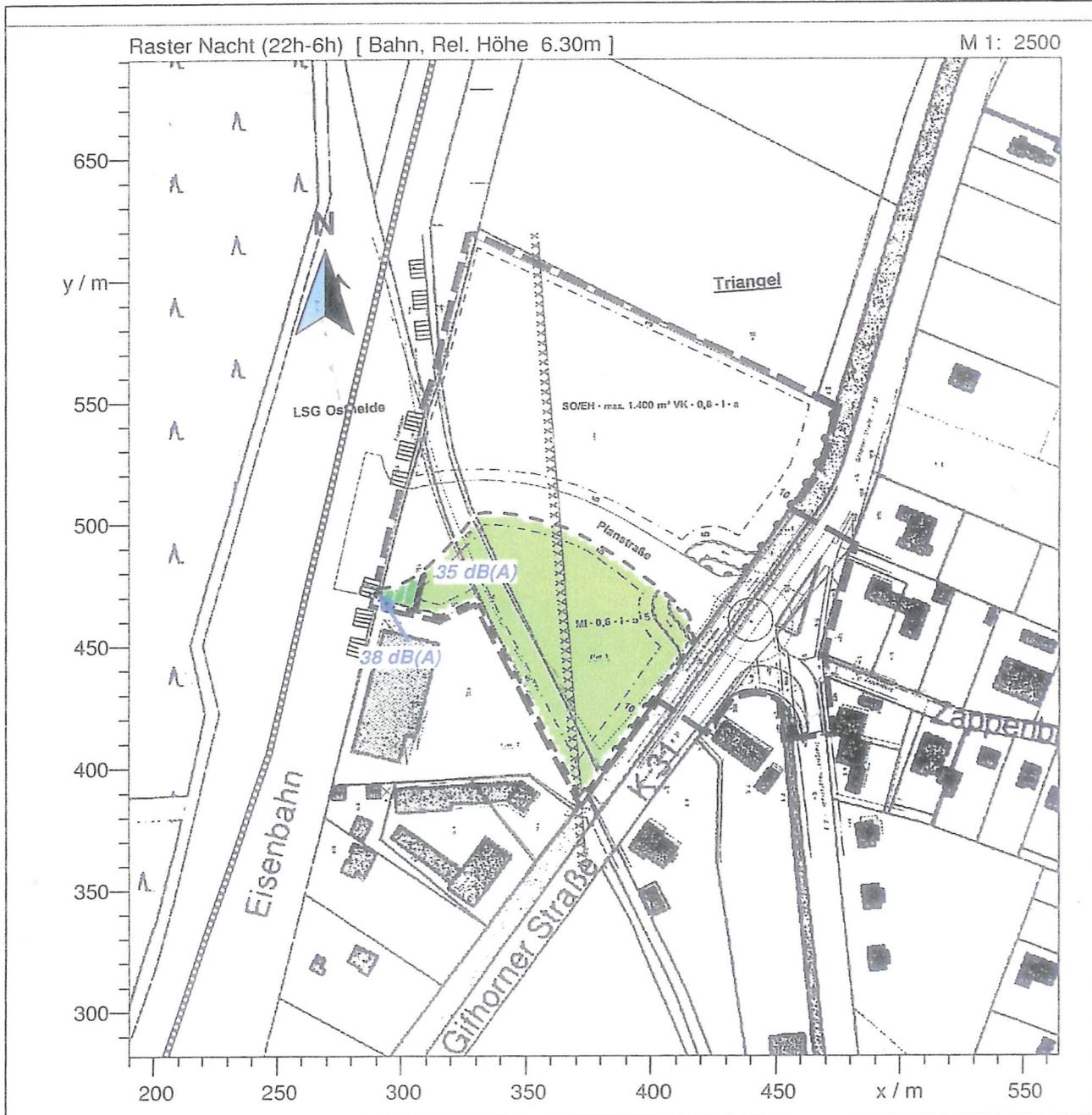
In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignet Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Überschreitungen der Orientierungswerte nach Abschnitt 1.1 und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes (siehe hierzu z. B. VDI 2718 (z. Z. Entwurf)) sollen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan oder in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden.

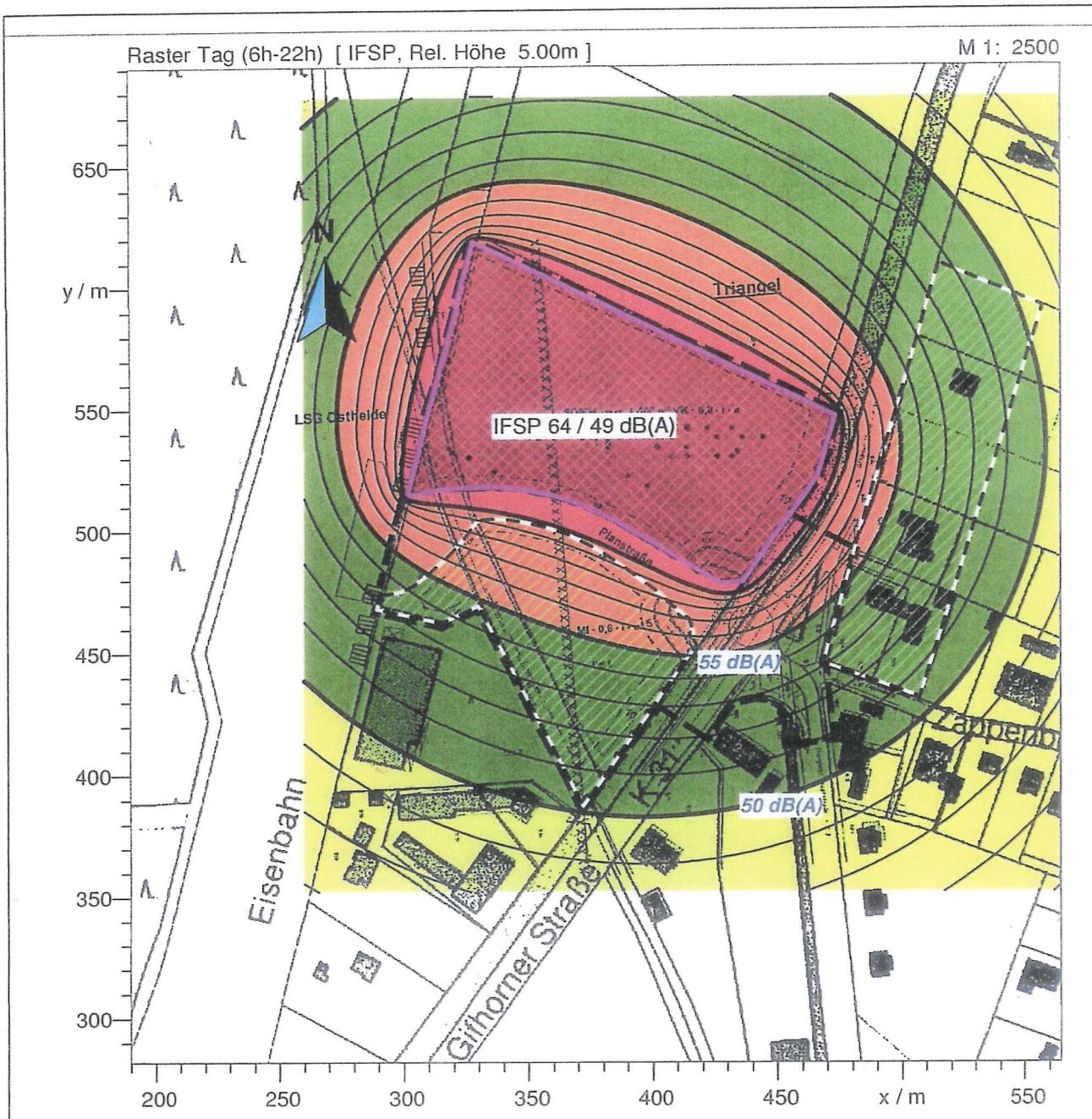
Werden zwischen schutzbedürftigen Gebieten und gewerblich genutzten Gebieten die nach DIN 18005 Teil 1/05.87, Abschnitt 4.5 in Verbindung mit Abschnitt 1.1 berechneten Schutzabstände eingehalten, so kann davon ausgegangen werden, daß diese Gebiete ohne zusätzliche planungsrechtliche Schallschutzmaßnahmen ihrer Bestimmung entsprechend genutzt werden können.



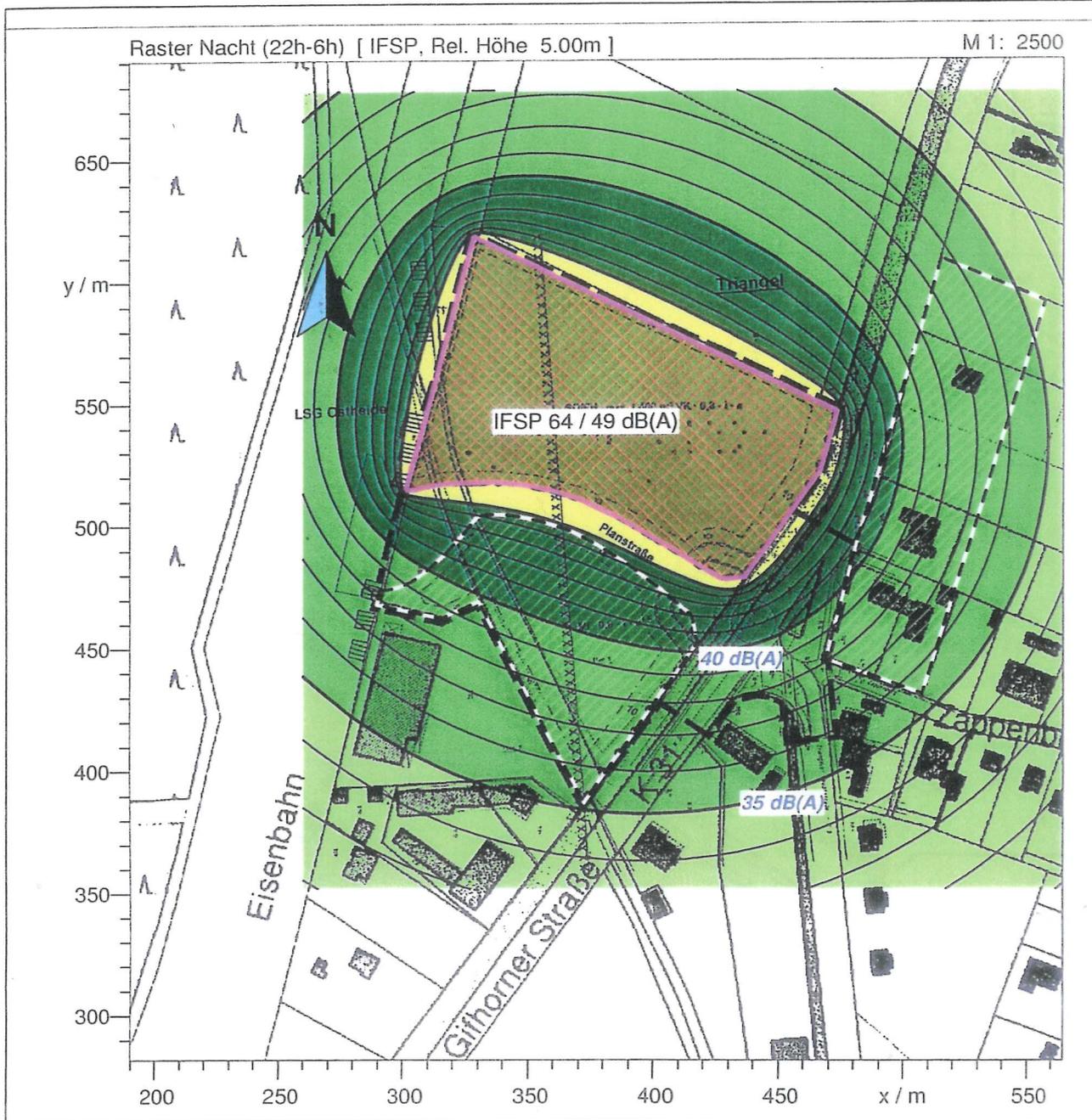
	Tag (6h-22h) Pegel dB(A)	Auftraggeber: Gemeinde Sassenburg Projekt: "SO-Gebiet Dragen" in Triangel
	>...-35 >35-40 >40-45 >45-50 >50-55 >55-60 >60-65 >65-70 >70-75 >75-80 >80-...	Planinhalt: Schienenverkehr Tageszeit, 1. OG
	>...-35 >35-40 >40-45 >45-50 >50-55 >55-60 >60-65 >65-70 >70-75 >75-80 >80-...	Bearbeiter: TNUL-H/PBr Datum: 28.02.2008
	>...-35 >35-40 >40-45 >45-50 >50-55 >55-60 >60-65 >65-70 >70-75 >75-80 >80-...	



	Nacht (22h-6h) Pegel dB(A)	Auftraggeber:	Gemeinde Sassenburg
	>...-35	Projekt:	"SO-Gebiet Dragen" in Triangel
	>35-40	Planinhalt:	Schienenverkehr Nachtzeit, 1. OG
	>40-45	Bearbeiter:	TNUL-H/PBr
>45-50	>50-55	Datum:	28.02.2008
>55-60	>60-65		
>65-70	>70-75		
>75-80	>80-...		



<p>Tag (6h-22h) Pegel dB(A)</p>	<p>Auftraggeber: Gemeinde Sassenburg</p> <p>Projekt: "SO-Gebiet Dragen" in Triangel</p>
	<p>Planinhalt: IFSP Kontingentierung SO-Gebiet Anteiliger Immissionsrichtwert Tag</p>
	<p>Bearbeiter: TNUL-H/PBr</p> <p>Datum: 29.02.2008</p>



	Nacht (22h-6h) Pegel dB(A)	Auftraggeber: Gemeinde Sassenburg
	>...-35 >35-40 >40-45 >45-50 >50-55 >55-60 >60-65 >65-70 >70-75 >75-80 >80-...	Projekt: "SO-Gebiet Dragen" in Triangel
	Planinhalt: IFSP Kontingentierung SO-Gebiet Anteiliger Immissionsrichtwert Nacht	Bearbeiter: TNUL-H/PBr
	Datum: 29.02.2008	



Biotoptypen

- ASi Sandacker in Intensivnutzung
- ASw Sandacker in wiesenartiger Brache
- BNR Weiden-Sumpfbusch nährstoffreicher Standorte
- BRS Sonstiges Sukzessionsgebüsch
- BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
- FGZ Sonstiger Graben
- HBA Baumreihe
- HBE Einzelbaum / Baumgruppe
- OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet
- OGG Gewerbegebiet
- OVB Eisenbahnanlage
- OVS Straße
- SXZ Sonstiges naturfernes Stillgewässer
- TFK Fläche mit Kies- oder Schotterdecke
- TFS Fläche mit Natursteinpflaster
- UHF Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
- UHT Halbruderales Gras- und Staudenflur trockenerer Standorte
- WQF Eichen-Mischwald armer, feuchter Sandböden
- WZK Kiefernforst

Grenze des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes "SO-Gebiet Dragen"
 Grenze von Biotopen
 Kartengrundlage: AK 5; vergrößert

Gemeinde Sassenburg

Bebauungsplan
"SO-Gebiet Dragen"

Biotoptypen

Biodata Braunschweig	Anlage: 1	Maßstab: 1 : 1.600	Datum: 25.02.2008
	Blatt: 1 von 1	Fachverantw.: Poethke	gezeichnet: Pth

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Ziel der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan wird die Errichtung eines Einkaufszentrums, die Neuordnung der verkehrlichen Situation im Knotenpunkt Gifhorner Straße (K 31)/ Triangeler Hauptstraße/K 93 sowie die Ausweisung eines Mischgebietes als Lückenschluss zwischen vorhandener und geplanter Nutzungen vorgesehen. Nutzungskonflikte werden gegenüber der vorhandenen Bebauung nicht gesehen.

Verfahrensablauf

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand in der Zeit vom 18.02. bis 29.02.2008 statt.

Parallel dazu wurden in der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gem. § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 20.03.2008 aufgefordert.

Seitens der LSW Netz GmbH wurde der Hinweis auf die Lage verschiedener Leitungen sowie einer vorhandenen Trafo-Station gegeben. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass für die Versorgung der Märkte eine Trafo-Station erforderlich wird.

Vom Landkreis Gifhorn wurden aus der Sicht des Kreisstraßenwesens Hinweise zur Realisierung des Kreisverkehrsplatzes gegeben. Die Untere Wasserbehörde wies auf die Nachweispflicht zur beabsichtigten Versickerung des Niederschlagswassers hin und gab Hinweise zu verschiedenen wasserrechtlichen Genehmigungen. Von der Unteren Abfallbehörde kam der Hinweis, dass sich im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen schädliche Bodenverunreinigungen befinden könnten.

Von der Gemeinde Ehra-Lessien wurden Bedenken gegen die Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Sassenburg geäußert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.09.2008 bis 08.10.2008 vorgestellt.

In diesem Verfahrensschritt wurden teilweise Stellungnahmen abgegeben, in denen auf die gegebenen Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen wurde. Da diese Hinweise in der laufenden Planung bereits berücksichtigt waren, war eine Überarbeitung der Planunterlagen nicht erforderlich.

Die Gemeinde Ehra-Lessien machte nochmals ihre Bedenken zu der Planung geltend.

Aus der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben, die sich im Wesentlichen mit der Forderung nach einer An- und Einbindung sowie dem gesicherten Fortbestand der bereits vorhandenen gewerblich genutzten Grundstücke beschäftigten.

Beurteilung der Umweltbelange

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf eine flächendeckende Biotoptypenkartierung

(2008) zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Nds. Städtetages (2006) beruft.

Die Erfassung der Biotoptypen (Arten und Lebensgemeinschaften) erfolgte nach den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ), hier nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von Drachenfels (2004).

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, Eingriffe in Arten- und Lebensgemeinschaften sowie vorhabensbedingte Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild zu nennen.

Abwägungsvorgang

Die im Rahmen des Planverfahrens eingegangenen Hinweise fanden in der laufenden Planung Berücksichtigung. Vorgetragene Bedenken bezüglich der Erforderlichkeit der Planung sowie dem Schutz vorhandener gewerblicher Nutzungen konnten mit Verweis auf vorliegende Fachplanungen und Vorabstimmungen mit Fachbehörden ausgeräumt werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Eingriff nach § 10 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes ausgleichbar bzw. ersetzbar ist. Der Ersatz für die überplanten Flächen ist durch Maßnahmen der Landschaftspflege herzustellen.

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

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

Aufgrund der Möglichkeit der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes im Plangebiet selbst und nach Prüfung von Planungsalternativen wurde im Rahmen der Abwägung der Bebauungsplan in seiner festgesetzten Gebietsabgrenzung von der Gemeinde am 16.12.2008 als Satzung beschlossen.