

URSCHRIFT

Bebauungsplan „Altenpflegeheim Sassenburg“, Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Westerbeck

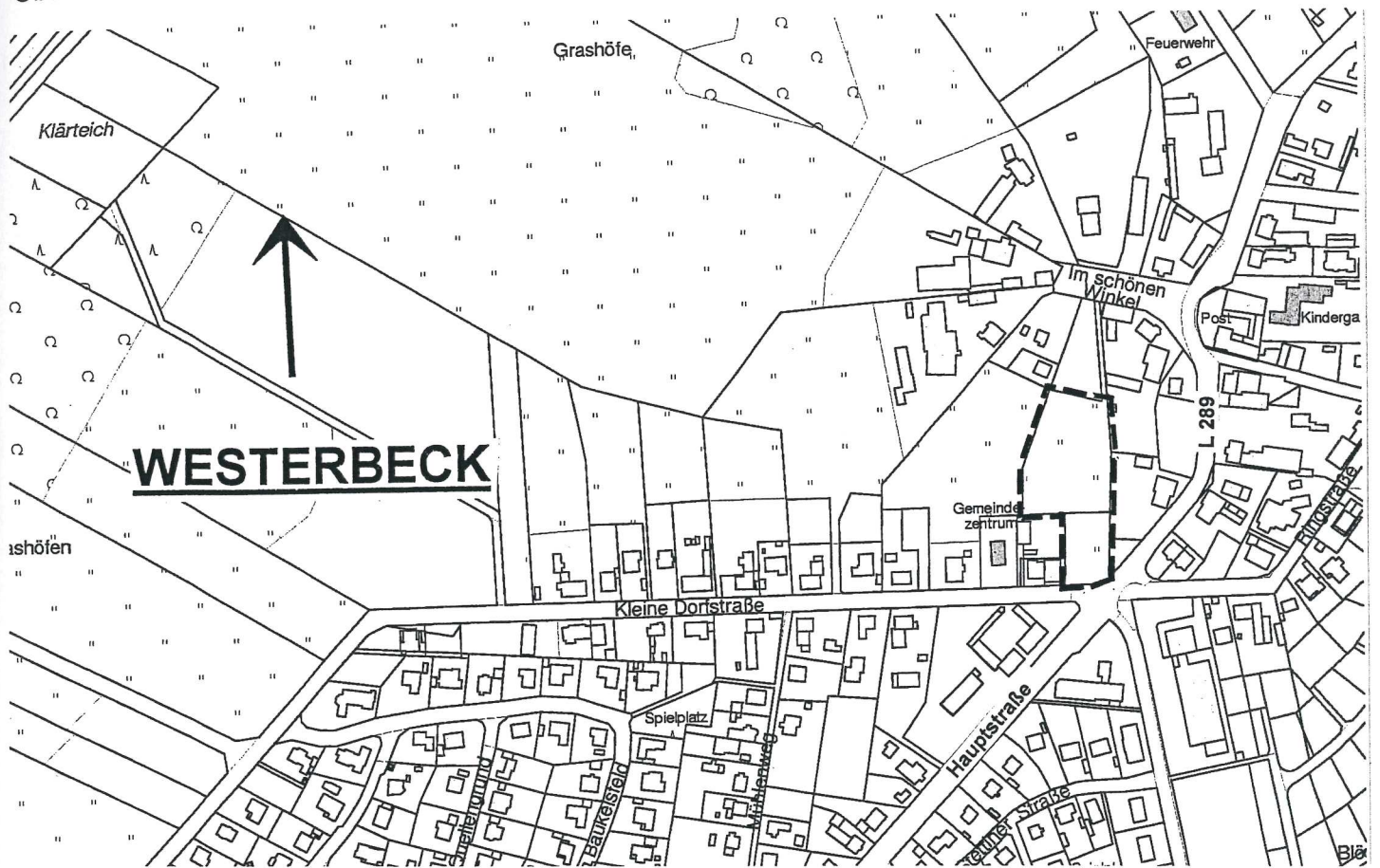


Inhaltsverzeichnis:

- Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 und 1 : 5000
- Planzeichenerklärung
- textliche Festsetzungen
- Verfahrensvermerke
- Begründung

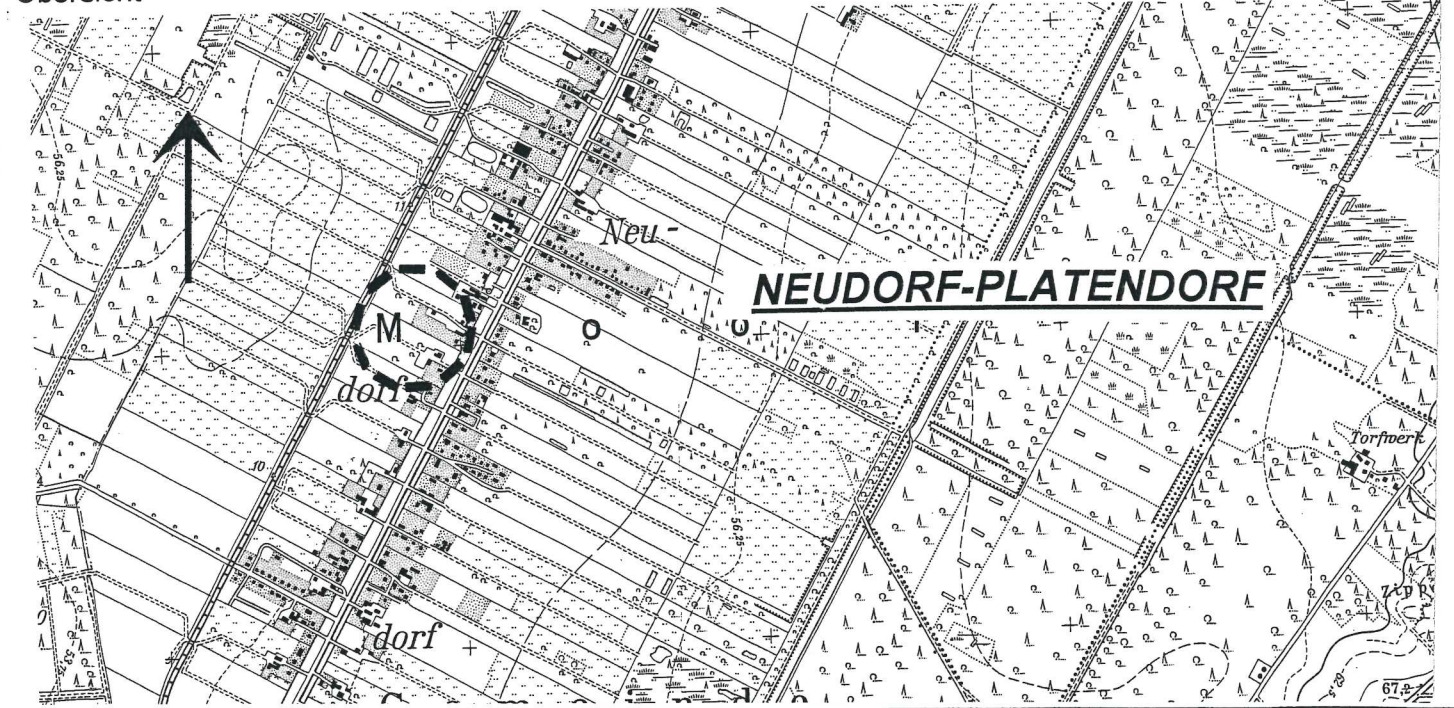
Übersicht

Maßstab 1 : 5.000



Übersicht

Maßstab 1 : 25.000



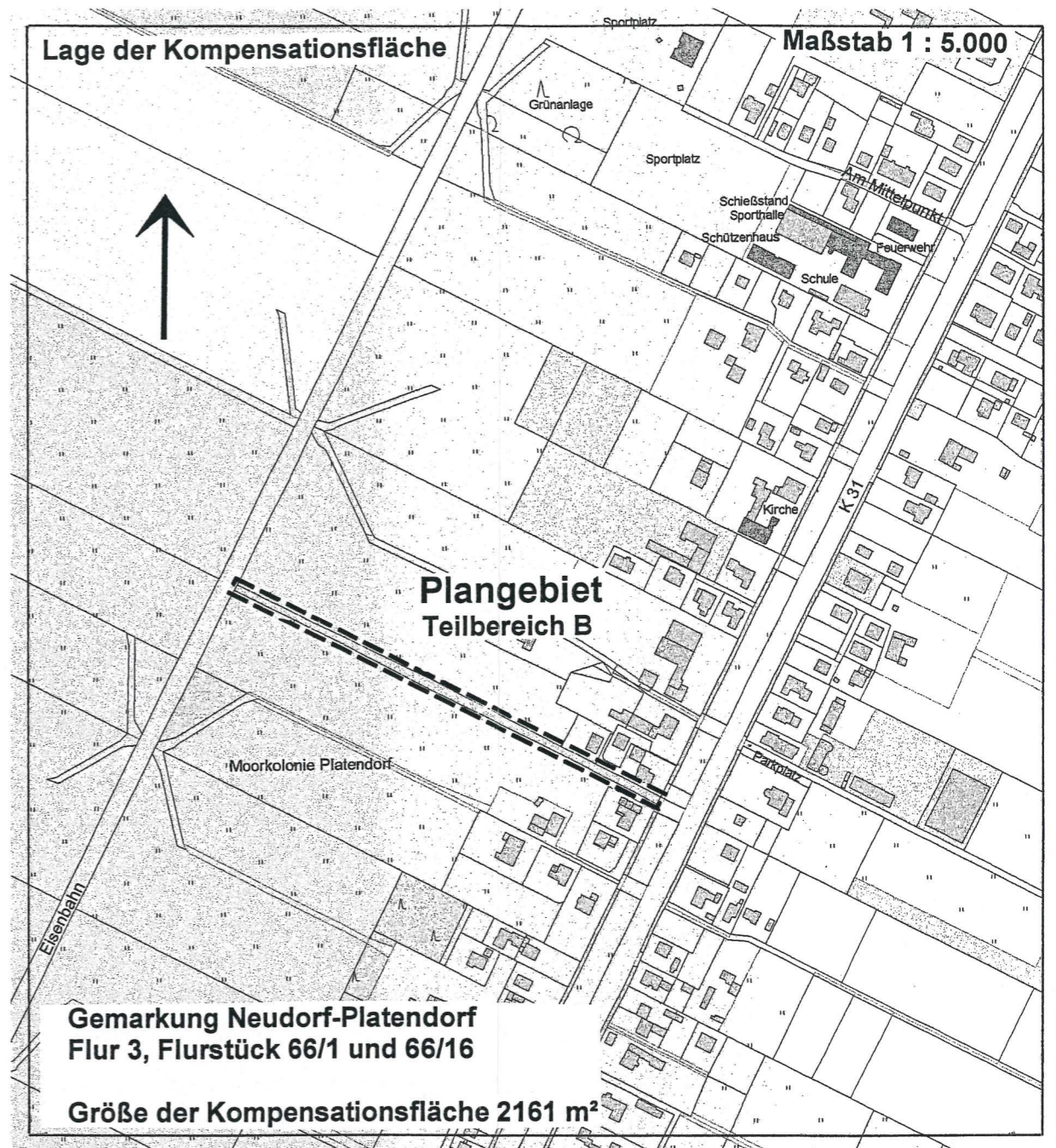
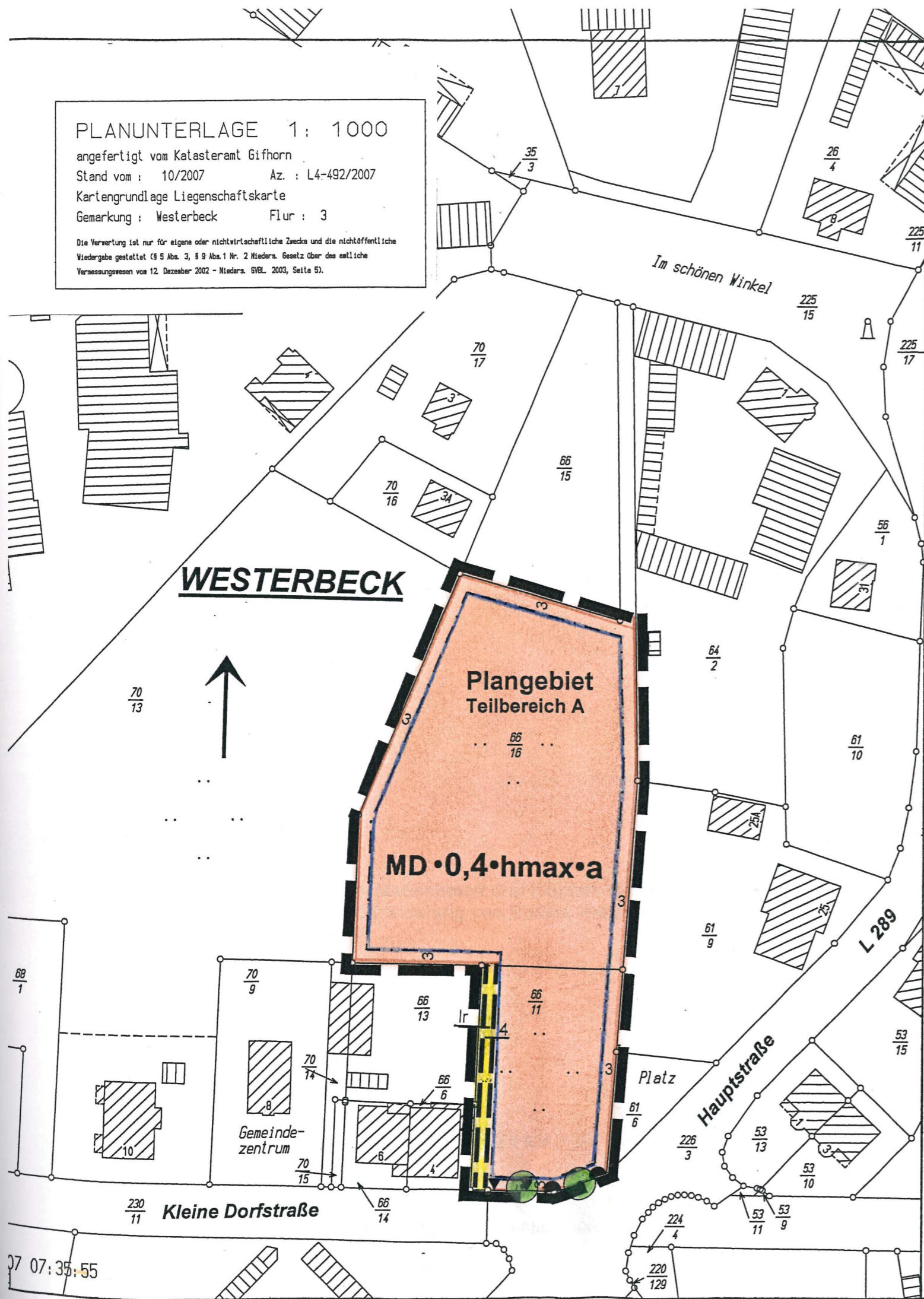
Gemeinde Sassenburg
Ortschaft Westerbeck

— — —
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
„Altenpflegeheim Sassenburg“

PLANUNTERLAGE 1 : 1000

angefertigt vom Katasteramt Gifhorn
 Stand vom : 10/2007 Az. : L4-492/2007
 Kartengrundlage Liegenschaftskarte
 Gemarkung : Westerbeck Flur : 3

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche
 Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Nieders. Gesetz über das amtliche
 Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nieders. GVB. 2003, Seite 5).



URSCHRIFT

Gemeinde Sassenburg Ortschaft Westerbeck	
Bebauungsplan „Altenpflegeheim Sassenburg“	
Maßstab: 1 : 1.000	Stand: 05.11.2007 geändert am 15.01.08 / 27.03.08 / 21.04.08
C-G-P Stadtplanung GmbH	

07 07:35,55

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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

 **MD** Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

 **0,4** Grundflächenzahl

 **hmax** Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Ein- und Ausfahrtbereich

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

 **a** abweichende Bauweise
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

 Baugrenze

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

Erhaltung :

 **Bäume**
siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Sonstige Planzeichen

 **lr** Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Begünstigte: örtliche Versorgungsträger

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

Textliche Festsetzungen

1. Im Dorfgebiet (MD) ist nur die Errichtung eines Altenpflegeheimes zulässig. Es sind Gebäude mit einer maximalen Oberkante von 12,50 m über Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist der senkrecht zur straßenseitigen Gebäudekante nächstgelegene Punkt in der Straßenbegrenzungslinie der Kleinen Dorfstraße. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
2. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
3. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

Plangebiet „A“:

Auf einer Fläche von ca. 2.500 m² wird ein Biotopkomplex aus Bäumen, Gebüschern sowie Scherrasen entwickelt. Dazu sind

- a) rd. 2000 m² Gebüsch mit einzeln oder in Gruppen stehenden Bäumen (100 Stck.) und einem Kronenansatz von ≤ 5 m in den nachfolgenden Arten anzupflanzen:

Bäume 1. Klasse

Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Alnus glutinosa – Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
Quercus robur – Stiel-Eiche
Salix alba – Silber-Weide

Bäume 2. Klasse

Acer campestre – Feldahorn
Sorbus aucuparia – Eberesche

Straucharten

Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata – Zweigriffeliger Weißdorn
Frangula alnus – Faulbaum
Rhamnus cathartica – Puriger Kreuzdorn
Salix aurita – Ohr-Weide
Salix caprea – Sal-Weide
Salix cinerea – Grau-Weide
Salix pentandra – Lorbeer-Weide
Virburnus opulus – Wolliger Schneeball

Es können auch einige heimische Ziersträucher wie Forsythie und Flieder wegen ihres ansehnlichen Blühaspektes und im Eingangsbereich oder an Außenterrassen (gut besonnte Standorte) Sommerflieder wegen der Attraktivität für Schmetterlinge gepflanzt werden.

- b) ca. 500 m² artenarmer Scherrasen anzulegen.

Plangebiet „B“

Entlang des bestehenden Entwässerungsgrabens ist auf einer Fläche von 2.161 m² eine zwei- bis dreireihige Gebüschpflanzung vorzunehmen. Verwendet werden sollten

Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata – Zweigriffeliger Weißdorn
Frangula alnus – Faulbaum
Rhamnus cathartica – Puriger Kreuzdorn
Salix aurita – Ohr-Weide
Salix caprea – Sal-Weide
Salix cinerea – Grau-Weide
Salix pentandra – Lorbeer-Weide
Virburnus opulus – Wolliger Schneeball

Die Zusammensetzung der Baum- und Strauchgruppen nach Arten kann frei gewählt werden.

4. Die zu erhaltenden und anzupflanzenden Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen.
5. 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 Ausgleichsmaßnahmen 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 21.07.2008

Arms
Bürgermeister



Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Sassenburg, den 21.07.2008

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 (Stand vom Oktober 2007).

Gifhorn, den

(Unterschrift)



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 10.01.2008

C·G·P
Stadtplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.01.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18.02.2008 bis 20.03.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 21.07.2008

Arms
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung/mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.04.2008 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 23.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 02.05.2008 bis 02.06.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 21.07.2008

Arms
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 21.07.2008

Arms
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am *31.10.2008*
im Amtsblatt Nr. *10* für den Landkreis Gifhorn bekannt
gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am *31.10.2008*
rechtsverbindlich geworden.

Sassenburg, den

03. Nov. 2008

[Signature]
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

24. Nov. 2009

[Signature]
Arms
Bürgermeister

Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Altenpflegeheim Sassenburg“ Gemeinde
Sassenburg in der Ortschaft Westerbeck

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 Immissionsschutz
 - 2.05 Altlasten
 - 2.06 Kreisarchäologie
 - 2.07 Naturschutz- und Landschaftspflege

3. **Plandarstellung**

4. **Kosten und Finanzierung**

5. **Hinweise aus der Fachplanung**

6. **Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**

7. **Ordnungswidrigkeiten**

8. **Umweltbericht**
 - 8.1 Einleitung
 - 8.2 Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
 - 8.3 Zusätzliche Angaben

9. **Verfahrensvermerk**

Anlagen

- Biotoptypenplan
- gutachtliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen
- 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 von 1994** ist die Gemeinde Sassenburg und damit auch die Ortschaft Westerbeck 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.

Auch nach der Neufassung des LROP 2008 (wirksam seit 30.01.2008) und der Neufassung des RROP 2008 (wirksam seit 01.06.2008) stimmen die zeichnerischen Festsetzungen im Wesentlichen mit denen des wirksamen RROP überein.

Die Gemeinde Sassenburg hat z.Zt. ca. 11.930 Einwohner, wobei ca. 1.977 Einwohner auf die Ortschaft Westerbeck einschließlich gemeldeter Nebenwohnsitze fallen.

1.02 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

An die Gemeinde Sassenburg ist der Wunsch eines Erschließungsträgers zum Bau eines Altenpflegeheimes herangetragen worden. Auf der Suche nach einem geeigneten Standort kam nur die nunmehr zur Planung anstehende Fläche in der Ortschaft Westerbeck in Frage. Die Integration des gewählten Standortes ist aufgrund der Lage und der angestrebten Nutzung gewährleistet. Durch die Realisierung des Projektes werden außerdem zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich insbesondere

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

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.

1.03 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg sind in dem Bereich, für den dieser Bebauungsplan aufgestellt wird, Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung stimmt jedoch nicht mit den geänderten Nutzungsabsichten überein. Damit die Gemeinde das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhalten kann, ist es erforderlich, dass der Flächennutzungsplan geändert wird. Die Gemeinde führt

daher das Verfahren zur 23.2 Änderung ihres Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durch (§ 8 Abs. 3 BauGB). Damit ist sicher gestellt, dass die Gemeinde das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhält.

1.04 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfasst Flächen in der Ortsmitte. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.05 Rechtsverhältnisse

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

1.06 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

Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die verkehrliche Anbindung des Altenpflegeheimes erfolgt über die Kleine Dorfstraße.

Park- und Stellplatzflächen

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes im Rahmen der Bauantragsplanung nachzuweisen. Sie können auf den Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen realisiert werden.

2.02 Bauliche und sonstige Nutzung

Die vorgesehenen Flächen werden als „Dorfgebiete (MD)“ (§ 5 BauNVO) ausgewiesen, um vorrangig auf die Belange der in der näheren Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeit Rücksicht zu nehmen.

Aber auch unter Berücksichtigung des in der Nachbarschaft vorhandenen Nebeneinanders von Wohnen und Landwirtschaft (Gemengelage) ist die Gemeinde der Auffassung, dass die vorgesehene Nutzungsart „Dorfgebiete“ an dieser Stelle der Ortslage angemessen ist. Aufgrund des geplanten Projektes wird die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird mit dem tatsächlich benötigten Bedarf begründet.

Die festgesetzten Werte entsprechen den zulässigen Grenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO und spiegeln die Gebietscharakteristik wieder.

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

2.03 Ver- und Entsorgung

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

Trinkwasser

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

Abwasser

Die Abwässer werden über die vorhandene Mischwasserkanalisation (Schmutz- und Mischwasserkanal) der öffentlichen Kanalisation, deren Kapazität ausreichende Reserven aufweisen, zugeleitet.

Hierzu wird in Abstimmung mit dem Wasserverband Gifhorn der innerhalb des Plangebietes verlaufende Mischwasserabschlagskanal DN 400 an die westliche Plangebietsgrenze verlegt. Es wird ein 4,0 m breites Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Versorgungsträger vorgesehen. Dieses Leitungsrecht wird durch Baulast bzw. dingliche Dienstbarkeit gesichert. Eine Überbauung des Leitungsrechtes bedarf der Zustimmung durch den Begünstigten.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblätter 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o.a. Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen.

Löschwasser

Die zu verlegenden Trinkwasserleitungen werden in einem ausreichend dimensionierten Durchmesser ausgeführt. Für den vorbeugenden Brandschutz ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Ein höherer Bedarf ist von Seiten des Erschließers abzudecken. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W331. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Gemeindebrandmeister sowie der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

Oberflächenwasser

Das durch Versiegelung und Überbauung angesammelte Niederschlagswasser wird direkt in den vorhandenen Gräben eingeleitet. Sollte dies nicht möglich sein, wird das Nieder-

schlagswasser in die zu verlegende Entlastungsleitung eingeleitet. Bei Durchführung der geplanten Baumaßnahme ist nachzuweisen, wie das Niederschlagswasser beseitigt wird.

Für den Fall der Direkteinleitung in den Graben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 NWG und in Verbindung mit einem Regenrückhaltebecken ist zusätzlich eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 119 NWG zu beantragen.

Eine etwaige Einleitung in den Mischwasserkanal ist mit dem Wasserverband Gifhorn abzustimmen.

Energie

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

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen. Die Nutzer der Grundstücke 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.

2.04 Immissionsschutz

Der Ort ist teilweise geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen. Andererseits wird der Ort geprägt von einer intensiven Wohnnutzung.

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Altenpflegeheimes 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. Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde im Hinblick auf nahe gelegene landwirtschaftliche Betriebe und die damit verbundenen potentiell auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsmissionen eine gutachtliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen durch umliegende Stallanlagen beim TÜV NORD in Auftrag gegeben, das der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Als Ergebnis stellt die gutachterliche Stellungnahme fest, dass unter Zugrundelegung der Erkenntnisse aus dem Forschungsprojekt „Geruchsbelästigung in der Landwirtschaft“ und dem damit zusammenhängenden NRW-Eckpunktepapier vom 15.05.2007 die Geruchsbelastung auf dem weit überwiegenden Teil der Flächen bereits ohne Sonderbeurteilung allgemeine Wohngebiete entstehen können. Der Geruchsstundenanteil von 10 % der Jahresstunden wird nur in Randbereichen überschritten.

Im südlichen Randbereich ist die Überschreitung marginal. Dort wirkt sich auch der konservative Ansatz des Gewichtungsfaktors für den Bestand an Leghennen und Mastenten aus. Unter den auf der Hofstelle üblichen Haltungsbedingungen wird ein verstärktes Belastungspotential durch Gerüche, wie es bei großen Geflügelmastbetrieben beobachtet wird, aus Sicht des Sachverständigen nicht erwartet. Ein Problem könnte es hier eher mit einer Belastung durch Federn geben.

Im nordwestlichen Bereich wird der Wert von 10 % durch die belästigungsrelevante Gesamtbelastung ebenfalls nur in einem Randbereich überschritten. Hier ist zu berücksichtigen, dass der Besatz auf der Hofstelle Ramme in Bezug auf den Istbesatz konservativ berücksichtigt ist. Der Zwischenwert zwischen einer dörflichen und einer Wohnbebauung – 12 % Geruchsstundenanteil – wird nur an der unmittelbaren Grundstücksecke überschritten. Dieser Bereich befindet sich aber außerhalb der Baugrenze.

Dem Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme vermag der Landkreis Gifhorn jedoch nicht zu folgen, da die fortgeschriebene GIRL formal noch nicht abgeschlossen ist und somit nicht angewendet werden kann. Der Landkreis Gifhorn verweist darauf, dass zur Beurteilung von Immissionen die GIRL i.d.F. vom 21.09.04 anzuwenden ist.

Die Gemeinde folgt den Argumenten des Landkreises Gifhorn und setzt die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als „Dorfgebiet“ fest. Nach der GIRL 2004 kann die belästigungsrelevante Gesamtbelastung der Geruchsstunden in einem Dorfgebiet bis zu 15 % der Jahresstunden, zzgl. 2 % Irrelevanzwert, betragen. Dieser Wert wird zwar, auch unter Berücksichtigung des Irrelevanzwertes, im äußersten nordwestlichen Planbereich um bis zu 4 % der zulässigen Jahresstunden überschritten. Da die Fenster im Altenpflegeheim jedoch nicht zu öffnen sind, wird trotz Überschreitung der Immissionswerte eine erhebliche Belästigung nicht zu erwarten sein.

2.05 Altlasten

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

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

2.06 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).

2.07 Naturschutz und Landschaftspflege

Vorbemerkungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen künftige Bauflächen dargestellt.

Mit der baulichen Nutzung der bisher unbebauten Flächen ist eine Flächenversiegelung verbunden, die eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Biotopfunktion) sowie Boden und Grundwasser bedeutet. Die Beeinträchtigung dieser Schutzgüter ist gemäß der Eingriffsregelung (§ 21 BNatSchG und § 1 a BauGB) auszugleichen. Ein Ausgleich ist erreicht, wenn alle erheblichen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können.

Lage

Die Ortschaft Westerbeck der Gemeinde Sassenburg befindet sich ca. 8 km nordöstlich von Gifhorn und ca. 20 km nordwestlich von Wolfsburg im Landkreis Gifhorn.

Untergliedert in Landschaftseinheiten gehört dieser Teil zur Landschaftseinheit Ise-Tallandschaften.

Die bisher unbebaute Fläche liegt in der Ortsmitte, direkt nördlich angrenzend an die „Kleine Dorfstraße“; unmittelbar an die derzeit ortsbegrenzende Wohnbebauung.

Durch die Planung werden ca. 0,5 ha Grünlandflächen in Anspruch genommen

Gegenwärtiger Zustand des Vorhabengebietes**Biotopeausstattung und -struktur (siehe dazu Anlage - Biotoptypenplan)**

Die Vorhabensfläche ist gegenwärtig zum überwiegenden Teil mit einem Sonstigen feuchten Intensivgrünland [GIF] bestanden, das trotz augenscheinlich relativ extensiver Nutzung im Artenbestand stark verarmt ist. Horste der Großen Brennessel an den Rändern der Parzelle zeigen Ruderalisierungstendenzen an. Am Nordrand ist auf einem Teil der Fläche Oberboden von der angrenzenden Einfamilienhaus-Baustelle [OX] (zwischen-) gelagert.

An der Westseite schließt eine weitere Fläche mit Sonstigem feuchtem Intensivgrünland in Wiesennutzung an.

Gequert wird das Grünlandareal von einem Sonstigen Graben [FGZ]. Dieser ist im Regelprofil ausgebaut und weist dementsprechend steile Ufer auf, die mit einer dichten, geschlossenen Vegetationsdecke aus hauptsächlich Gräsern des Grünlandes bestanden sind, zu denen sich einige Arten der Ruderalfluren i. w. S. gesellen. Die relativ schmale Gewässersohle ist gleichfalls stark verkrautet, wobei auch hier Gräser bestandsbestimmend sind.

Auf den Grünlandflächen und an deren Südrand stehen einzeln oder in Gruppe verschiedene Laubbäume von z. T. hohem Alter. Mehrheitlich handelt es sich um Stiel-Eichen mit einem Stammumfang in Brusthöhe von über 70 cm. Je nach Wuchsort sind diese Bestände als Einzelbaum / Baumgruppe [HBE] bzw. Einzelbaum / Baumbestand des Siedlungsbereichs [HE] in der Biotoptypenkarte eingetragen. Zu den gleichen Biotoptypen gehören auch eine mäßig alte Kieferngruppe auf dem Grünland und eine Gruppe jüngerer Fichten, welche an der Hauptstraße eine Fläche mit Betonsteinpflaster [TFZ] (Bushaltestelle) umrahmt.

Der in das Untersuchungsgebiet mit einbezogene Teil der Ortslage von Westerbeck weist nach Bebauungstyp unterschiedliche Bereiche auf. Das ländlich geprägte Dorfgebiet [ODL] ist geprägt durch alte Bauernhöfe, das locker bebaute Einzelhausgebiet [OEL] wird charakterisiert durch ältere Zweifamilienhäuser mit größeren Gärten mit in der Regel einem Zier- und einem Anbaugartenteil. Die als verdichtete Einzelhausgebiet [OED] kartierten Abschnitte sind jüngerer Entstehung und bestehen überwiegend aus Einfamilienhäusern, die von kleineren Gärten umgeben sind. Ziergärten aus Scherrasen und Koniferenpflanzungen herrschen als Gestaltungstyp vor.

Die Fläche, auf der zwei Einfamilienhäusern gerade errichtet werden, ist als Baustelle [OX] im Biotoptypenplan gesondert dargestellt. Ebenso ist ein nicht bebautes und augenscheinlich nicht mehr bewirtschaftetes Grundstück als eigener Biotoptyp Sonstiger Hausgarten [PHZ] erfasst.

Boden

Nach der digitalen Bodenkarte für Niedersachsen (NLFB 1997) steht im gesamten Untersuchungsgebiet Podsol-Boden an. Bodenartlich handelt es sich um Sand, der aus glazifluviati-

len Ablagerungen hervorgegangen ist. In westliche Richtung (außerhalb des betrachteten Gebiets) tritt eine zunehmende Vergleyung ein.

Angaben über erhebliche Bodenbelastungen liegen nicht vor. Die Vorhabensfläche ist nicht als Verdachtsfläche für Altablagerungen eingestuft.

Wasser

Glazifluviatile 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. Aus der digitalen Bodenkarte (NLFB 1997) lässt sich ableiten, dass der oberste Grundwasserspiegel sich im Mittel bei etwa 1 m unter Gelände befindet. Genaue Daten liegen hierzu wie auch zur Grundwassergüte nicht vor.

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

Ein Wasserwerk befindet sich rund 1,8 km nordöstlich des Vorhabensgebietes, fördert aber nicht aus dem obersten Grundwasserleiter.

Einziges Oberflächengewässer im Bereich der Vorhabensfläche ist ein geradlinig geführter Graben, der an der Grundstücksgrenze zwischen der Grünlandparzelle (Vorhabensfläche) und dem östlich angrenzenden Hausgrundstück seinen Anfang nimmt. In dieses Gewässer dritter Ordnung mündet im Grünlandbereich ein Betonrohr ein, welches augenscheinlich Oberflächenwasser der Straßenentwässerung einleitet.

Die Wasserführung im Graben ist zum Zeitpunkt der Geländeuntersuchungen sehr gering, die starke Verkrautung des Gewässers lässt darauf schließen, dass der Graben nur sporadisch in größerem Umfang Wasser führt und höhere Nährstofffrachten einträgt. Zur Qualität des Wassers liegen keine konkreten Daten vor.

Klima / Luft

Der betrachtete Landschaftsraum ist bei vorherrschend westlichen Winden durch ein maritimes Klima geprägt. Die durchschnittliche Lufttemperatur beträgt im Januar -0,5 bis +0,5 C, im Juli 16,0 bis 17,0 C. Die mittlere Jahresschwankung der Temperatur liegt bei 16,5 bis 17,5 C. Die mittlere Jahressumme der Niederschläge beträgt 600 bis 750 mm.

Örtliche Besonderheiten bestehen zu einer leicht erhöhten Neigung zur Nebelbildung und eine klimaökologische Belastungssituation, da aufgrund der geringen Reliefenergie die Klima ausgleichende Wirkung der Wälder nordwestlich des Ortes wenig wirksam werden.

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

Das Untersuchungsgebiet zeigt sich als Übergangsbereich zwischen der bebauten Ortslage und der freien Landschaft. Der ursprünglich dörflich geprägte Ortskern weist vor allem durch jüngere Wohnbebauung eine deutliche städtische Überprägung auf. Gleichwohl lehnt sich die Bebauungsform an die der Hofstellen an; Großbauten wie z. B. mehrgeschossige Wohnblocks fehlen im betrachteten Bereich.

Die älteren Siedlungsteile sind meistens noch stark durchgrünt mit abwechslungsreich gestalteten Gärten. Auffallend sind die sehr alten Laubbäume, die mit ihren ausladenden Kronen die Wohngebäude deutlich überragen. Die Gärten in den neueren Wohnquartieren sind dagegen zumeist strukturarm, wobei als Gehölze vielfach nicht einheimische Koniferen angepflanzt worden sind.

Einen eher eintönigen Eindruck vermittelt das Grünlandareal, das vom Ortsrand in die offene Landschaft überleitet. Den von Gräsern bestimmten Wirtschaftsflächen fehlt ein abwechslungsreicher Blühaspekt in jahreszeitlich wechselnder Folge und die damit natürlicherweise einhergehenden Tier-, insbesondere Insektenvorkommen. Durch das fast ebene Geländere relief wird der Eindruck von Gleichförmigkeit noch gesteigert.

Strukturierend und belebend wirken die verschiedenen Baumgruppen innerhalb des Grünlandareals, die dem ansonsten deutlich anthropogen überformten Bereich eine gewisse Naturnähe verleihen. Zusammen mit den etwa gleichaltrigen Baumbeständen am Siedlungsrand schaffen sie eine gewisse harmonische Verbindung zwischen der bebauten Ortslage und der sich anschließenden freien Landschaft.

BEWERTUNG

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Biotope

Bei den im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Biotopen handelt es sich ausnahmslos um solche, die in Niedersachsen häufig vorkommen und weit verbreitet sind. Das Sonstige feuchte Intensivgrünland sowie die alten Baumbestände zählen allerdings zu den in Niedersachsen gefährdeten Biotoptypen (v. DRACHENFELS 1996). Nach der Liste der Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen (BIERHALS, v. DRACHENFELS & RASPER 2004) kommt der Mehrzahl der Biotoptypen ein geringer bzw. (Siedlungsbiotope) sehr geringer Wert zu. Einzelbäume und Baumgruppen werden in dieser Zusammenstellung nicht bewertet.

Die Regenerationsfähigkeit der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gehölzbiotoptypen gibt v. DRACHENFELS (1996) mit »schwer bis kaum« an, d. h. nur in Zeiträumen von 150 Jahren und mehr. Das Sonstige feuchte Intensivgrünland wird als bedingt regenerierbar eingestuft, wobei dieser Biotoptyp als Degenerationsstadium kein Entwicklungsziel des Naturschutzes darstellt.

Von allen im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotoptypen kommt den alten Laubbäumen innerhalb und außerhalb der bebauten Ortslage (Biotoptypen HBE und HE) somit ein hoher naturschutzfachlicher Wert zu, während die übrigen vegetationsbestimmten Biotope nur eine mittlere Bedeutung erlangen.

Fauna

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 Altbäumen nicht gesichtet. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Arten wie die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) oder die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) Quartiere bzw. Tagverstecke in Gebäuden in Westerbeck haben. Eine hohe Eignung weisen z. B. die Höfe an der Straße »Im schönen Winkel« nördlich der Vorhabensfläche auf.

Fledermäuse, die im näheren Umfeld der Vorhabensfläche ihre Quartiere haben, werden mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit entlang der Gehölzbestände im untersuchten Bereich - zumindest zeitweise - ihre Nahrungsflüge absolvieren resp. diese Landschaftselemente als Leitstruktur für die Flüge zwischen den Quartieren und einem westlich von Westerbeck liegenden Jagdgebiet nutzen. Die Altbaubestände besitzen demzufolge potenziell eine sehr hohe Bedeutung 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 keine **Vögel** auf 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 dem Fehlen von entsprechenden Nachweisen auf der Vorhabensfläche kann nicht geschlossen werden, dass das Areal nicht von Vögeln besiedelt wird. Ein Nest der Rabenkrähe belegt, dass das Gebiet zumindest zeitweise angenommen wird. Seine Strukturarmut und die Nähe zur menschlichen Siedlung lässt allerdings nur Vorkommen von wenigen, relativ anspruchslosen Arten erwarten. Mit einem Vorkommen von besonders bedeutsamen Vogelarten ist im Vorhabensgebiet nicht zu rechnen, da die Biotopstruktur insgesamt nur die Habitatsprüche von diesbezüglich recht anspruchslosen Arten erfüllt.

Als Bruthabitat scheidet die Vorhabensfläche für die meisten Artengruppen aus. Gebüschbrüter finden keine geeigneten Strukturen vor, für Wiesenbrüter und Arten der Feldflur fehlt die weiträumige Offenheit der Landschaft. Lediglich Baumbrüter finden geeignete Bestände vor.

Als Nahrungshabitat eignet sich die Vorhabensfläche für eine Reihe von Arten wie den Tauben und Sperlingsvogelarten, z. B. Schwalben, Drosseln, Rabenvogel und Stare, die die Nähe zu menschlichen Siedlungen nicht scheuen.

Bei landesweit ungefährdeten ubiquitären Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink oder Blaumeise sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Deshalb werden diese Arten im Rahmen der faunistischen Untersuchungen nicht weiter betrachtet.

Im Übergangsbereich zwischen der bebauten Ortslage und der westlich anschließenden offenen Landschaft kommt dem Areal dennoch als Nahrungshabitat eine gewisse Bedeutung zu. Für Brut-Vögel 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** können das Gebiet mangels erforderlicher Strukturen nicht dauerhaft besiedeln, allenfalls als temporären Teillebensraum nutzen.

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.

Das artenarme und gleichmäßig kurz gemähte Grünland eignet sich nur wenig als Lebensraum für **Heuschrecken**. Zu erwarten sind lediglich in Niedersachsen weit verbreitete und ungefährdete Arten wie der Weißrandige Grashüpfer (*Chorthippus albomarginatus*) und der Gemeine Grashüpfer (*Chorthippus parallelus*). An den stellenweise langgrasigeren Rändern des Grünlandes könnte zudem noch Roesels Beißschrecke (*Metrioptera roeselii*) auftreten. Für die Gehölbewohner unter den Heuschrecken fehlen Kleinstrukturen wie Übergänge zwischen Gebüsch und höherwüchsigen Rasen bzw. Staudenfluren.

Der Ausbauzustand der das Grünland querende Grabens lässt eine Besiedlung selbst durch sehr anspruchslose **Libellenarten** kaum zu. Die Wasserführung ist augenscheinlich über das Jahr hin nicht gewährleistet, die Wasserqualität eher schlecht. Auch für andere aquatische Tierarten eignet sich der Graben nur sehr begrenzt als Lebensraum.

Die alten Stiel-Eichen, speziell die innerhalb des Grünlandareals, könnten dem Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) wie auch dem Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) grundsätzlich als Brutbäume dienen, jedoch erfüllt das Umfeld nicht die Habitatansprüche dieser geschützten **Käferarten**.

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 der seit längerem andauernden landwirtschaftlichen Nutzung ist von einer leichten Degradierung des Bodens gegenüber dem Ursprungstyp auszugehen.

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

Schutzgut Wasser

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

Die Bedeutung des Vorhabensgebietes für die Grundwasserneubildung ist aufgrund der im Bezug auf den Grundwasserkörper geringen Ausdehnung nachrangig. 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 Westerbeck nimmt das Grünlandareal die Funktion eines Klimaausgleichsraumes und Frischluftbahn war, jedoch ist diese Funktion aufgrund der geringen Höhenunterschiede 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 landschaftliche Vielfalt ist sehr gering. Als Störgröße tritt weiterhin der Straßenverkehrslärm in Erscheinung. Durch ihre imposante Größe stellen die alten Laubbäume bedeutsame Elemente im Orts- bzw. Landschaftsbild dar.

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

KONFLIKTANALYSE

Angaben zum Vorhaben

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Altenpflegeheimes geschaffen werden. Grenzwerte der Bebauung werden durch die zeichnerische Darstellung einer Baugrenze und textliche Festlegungen, z. B. zur Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Diese Angaben werden als Basis für die Eingriffsbetrachtung heran gezogen.

Rahmenwerte, die der Eingriffsbetrachtung zugrunde gelegt werden:

Gesamtfläche des Baugrundstückes	6.313 m ²
Gesamtfläche innerhalb der Baugrenze	~ 5.330 m ²
Grundflächenzahl	0,4
Maximalhöhe über Geländeoberkante	etwa 12,50 m

»Es sind Gebäude mit einer maximalen Oberkante von 12,50 m über Bezugspunkt zulässig.

Bezugspunkt ist der senkrecht zur straßenseitigen Gebäudekante nächstgelegene Punkt in der Straßenbegrenzungslinie. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.«

(Textliche Festsetzung im Bebauungsplan)

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

Aus der Gesamtfläche des Baugrundstückes und der Grundflächenzahl errechnet sich eine maximal zulässige überbaubare Fläche von rund 2.525 m².

Maßnahmen zur Eingriffsverminderung bzw. -vermeidung

Zur Verminderung bzw. Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

Alte, schützwürdige Bäume werden soweit als möglich erhalten. Der genaue Umfang steht noch nicht fest.

Eingriffsbetrachtung

Bei Realisierung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhabens kommt es zu einer vollständigen Beseitigung des Grünland-Biotops auf der Vorhabensfläche. Der dort verlaufende Grabenabschnitt wird verrohrt und überbaut. Wenigstens einer der vier auf dem Baugrundstück stehenden älteren Laubbäume muss für die Anlage der Zufahrt gefällt werden. In wie weit die übrigen Bäume erhalten bleiben, steht noch nicht fest.

Ersetzt werden diese Biotope durch das Gebäude des Altenpflegeheimes, Stellplätze für PKW, Zufahrten und Wege sowie Grünanlagen.

Einher geht die Veränderung der Biotopausstattung auf der Vorhabensfläche mit einer Verkleinerung bzw. Zerstörung von Vogellebensraum. Durch die Errichtung eines Gebäudes mit allen Nebenanlagen werden potenzielle Brut- und Nahrungshabitate unmittelbar beseitigt, die durch die Gebäudenutzung ausgelösten Störungseffekte bedingen eine weitere Verkleinerung des durch Vögel besiedelbaren Areals.

Art und Umfang der neu um das Gebäude anzulegenden Grünflächen sind noch nicht konkret bekannt, jedoch besitzen solche Anlagen in aller Regel nur einen sehr geringen Biotopwert für Vögel, so dass ein Ausgleich allenfalls bedingt gegeben ist.

Für Fledermäuse ergeben sich voraussichtlich keine gravierenden Beeinträchtigungen, da von den für diese Tiergruppe wesentlichen Bäumen die Mehrzahl außerhalb der zu überbauenden Fläche steht und somit vom Vorhaben nicht berührt wird. Quartiere von Fledermäusen werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht in Mitleidenschaft gezogen.

Die vorhabensbedingten Beeinträchtigungen für andere Tierartengruppen werden aufgrund des stark eingeschränkten Artenspektrums, welches für die Vorhabensfläche anzunehmen ist, insgesamt als geringfügig eingestuft.

*In der Summe sind die Eingriffe in das **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** als erheblich im Sinne des NNatG zu bewerten und bedürfen der Kompensation gemäß §§ 10 ff NNatG.*

Das Bauvorhaben bedingt weiterhin die Überbauung und Neuversiegelung von insgesamt rund 2.525 m² bislang offener 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.*

Einhergehend mit der Oberflächenversiegelung kommt es zu einer Verminderung der Versickerung von Niederschlagswasser und damit Verminderung der Grundwasser-Neubildung. In Relation zum betroffenen Grundwasser-Einzugsgebiet ist die Vorhabensfläche als nahezu unbedeutend anzusehen, so dass durch die zusätzliche Oberflächenversiegelung der Grundwasserhorizont nur unwesentlich beeinflusst wird.

Durch Überbauung kommt es zu einer Beseitigung eines rund 60 m langen Abschnitts eines Grabens, der nach dem Niedersächsischen Wassergesetz als Gewässers dritter Ordnung gilt. Die Funktion des Gewässers wird dadurch nur in geringem Maße verändert, der Wasserhaushalt im betroffenen Bereich erfährt keine merkliche Beeinträchtigung, da die Einleitungsstelle des in den Graben einmündenden Wasserableitungsrohrs den Erfordernissen entsprechend vom Wasserverband Gifhorn verlegt wird.

*Im Sinne des NNatG ist ein erheblicher Eingriff in das **Schutzgut Wasser** somit nicht gegeben.*

Die Veränderungen bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft durch die Bebauung werden sich nur sehr kleinräumig auf die unmittelbar angrenzenden Teile der Ortslage von Westerbeck auswirken. Durch den geplanten großflächigen und mehrstöckigen, quer zur Hauptwindrichtung stehenden Baukörper kommt es zu einer Verbauung einer Frischluftschneise und damit zu einer Trennung 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 gegenüber dem gegenwärtigen Zustand nicht spürbar verändern. Durch Neupflanzung von Gebüsch und Bäumen auf dem Gelände des geplanten Altenpflegeheims wird die durch Fällung eines alten Baumes verloren gehende Funktion der Luftreinigung weitgehend ausgeglichen.

*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 Grünlandfläche am zumindest teilweise noch ländlich geprägten Ortsrand ein städtisch anmutendes Großgebäude errichtet wird, das in seiner Dimension alle vorhandenen Bauwerke übertrifft. Eine städtische Überprägung direkt angrenzender Berei-

che ist durch die Einfamilienhaussiedlung an der Kleinen Dorfstraße bereits gegeben, jedoch herrscht hier eine kleinteilige, offene Bauweise vor.

Mit Fällung einer der beiden Eichen am straßenseitigen Grundstücksrand wird ein das Ortsbild mitbestimmendes Element beseitigt. Dieser Eingriff kann als minderschwer angesehen werden, da direkt neben dem zu fällenden Baum auf dem Nachbargrundstück eine weitere alte Eiche steht, die Kontinuität des Gesamtaspektes somit gewahrt bleibt.

*Trotz bestehender Vorbelastungen werden die vorhabensbedingten Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild als im Sinne des NNatG erheblicher Eingriff in das **Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild** gewertet.*

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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 Biotope, ausgedrückt in einem Wertfaktor von 0 bis 5, mit der jeweiligen Fläche des Biotops multipliziert. Die Summe aller Flächenwerte ergibt den Kompensationsbedarf in Wertpunkten.

Beim Biotoptyp »Einzelbaum/Baumgruppe« hängt die Wertstufe von der Größe (dem Alter) und der Vitalität des einzelnen Baumes ab. Vitalen Bäumen mit einem Kronendurchmesser von über 10 m wird der Wertfaktor 4 zugeordnet; der Faktor 3 Bäumen bis ca. 5 m Kronendurchmesser vergeben, Faktor 2 für Bäume unter 5 m. Der Flächenwert der Bäume wird zu dem der Grundfläche (z. B. Scherrasen) addiert.

Tabelle: Flächenwert (nach NDS. STÄDTETAG 2006) der durch das Bauvorhaben verloren gehenden Biotoptypen.

Code	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche [m²]	Flächenwert
GIF	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland	2	6.313	12.626
FGZ	Sonstiger Graben	2	65	130
HBE	Einzelbaum / Baumgruppe	4	47	188
	gesamt			12.944

Als Zwischenwert errechnet sich somit ein eingriffsbedingter Kompensationsbedarf für Biotope von 12.944 Einheiten.

Dem gegenüber steht die Grünflächengestaltung mit Neupflanzung Bäumen und Gebüsch auf dem Gelände des geplanten Altenpflegeheimes. Mangels konkreter Angaben wird auf Basis des Grundrissplanes eine Fläche von rund 2.500 m² für Grünanlagen auf dem Gelände eingesetzt. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass diese überwiegend aus Gebüsch mit einzeln oder in Gruppen gesetzten Bäumen (insgesamt etwa 100 Stück) bestehen wird. Als Wertstufe wird für die Bäume der Wert 2 angesetzt, entsprechend einem Kronendurchmesser von ≤ 5 m oder in Gruppen gesetzten Bäumen (insgesamt etwa 100 Stück) bestehen wird. Als Wertstufe wird für die Bäume der Wert 2 angesetzt, entsprechend einem Kronendurchmesser von ≤ 5 m.

Die Flächenwerte werden analog zum Eingriff ermittelt:

Code	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche [m ²]	Flächenwert
HEj	Junge Baumpflanzung	2	3.142	6.283
BZE	Ziergehölz aus einheimischen Arten	2	2.000	4.000
GRA	Artenarmer Scherrasen	1	500	500
	gesamt			10.783

Durch Ausgleich auf der Vorhabensfläche reduziert sich der eingriffsbedingte Kompensationsbedarf in Höhe von 12.944 Einheiten um 10.783 Einheiten.

*Es verbleibt ein **Kompensationsbedarf** für den Eingriff in den **Biotopbestand** in Höhe von **2.161 Flächenwerten**.*

Der Eingriff in das Schutzgut **Boden** wird flächenmäßig der maximal zulässigen überbaubaren Fläche von rund 2.525 m² gleichgesetzt.

*Für den Eingriff in das Schutzgut **Boden** besteht somit ein **Kompensationsbedarf** im Äquivalent von **2.525 m² Grundfläche**.*

Eingriffe in das Schutzgut **Landschaft / Landschaftsbild** lassen sich nicht flächenmäßig fassen. Die Wirksamkeit des Eingriffs ist u. a. auch von Art und Ausprägung Sicht versperrender Landschaftselemente abhängig, die die Eingriffsintensität mildern.

Da eine Pflanzung von Bäumen und Gebüsch um das zu errichtende Gebäude vorgesehen ist, kann von einer gewissen Einbindung des Baukörpers in das Ortsbild analog der bestehenden Bausubstanz ausgegangen werden, so dass ein Teilausgleich des Eingriffs auf der Vorhabensfläche erreicht wird.

Mit der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften bzw. Boden an anderer Stelle im umgebenden Landschaftsraum (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 eine Fläche am Westrand der Ortschaft Neudorf-Platendorf zur Verfügung (s. Darstellung im B-Plan). Entlang eines bestehenden Entwässerungsgrabens zwischen der bebauten Ortslage und der Eisenbahntrasse soll eine zwei- bis dreireihige Gebüschpflanzung angelegt werden. Gegenwärtig ist die Fläche von 2.161 m² Größe mit einem Sonstigen feuchten Intensivgrünland [GIF] bestanden.

Die Flächenaufwertung errechnet sich nach:

	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche [m ²]	Flächenwert
Bestand	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland	2	2.161	4.322
Planung	Standortgerechte Gehölzpflanzung	3	2.161	6.483
			Aufwertung	2.161

Somit wird ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in den Biotopbestand erzielt.

Da mit der Gehölzpflanzung die entsprechende Grundfläche aus der landwirtschaftlichen Intensivnutzung genommen wird, entfallen die bestehenden Belastungen für das Schutzgut Boden in diesem Bereich. Im Sinne des NNatG wird eine Aufwertung der Fläche erreicht.

Da die Pflanzfläche etwa die Größe aufweist, die dem Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Boden entspricht, wird mit Umsetzung der Bepflanzungsmaßnahme zugleich ein Ausgleich für dieses Schutzgut geschaffen.

Durch

1. Anpflanzung von 100 Bäumen,
2. rund 2.000 m² Gebüsch und
3. die Anlage von etwa 500 m² Scherrasen

auf der Vorhabensfläche in Westerbeck

sowie durch

Pflanzung von Gebüsch auf 2.161 m²

am Ortsrand von Neudorf-Platendorf

wird rechnerisch ein Ausgleich der vorhabensbedingten Eingriffe geschaffen.

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. Landschaftspfl. Naturschutz H. 55 33-39

Büro Birkigt - Quentin (Bearb.) (1993): Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

C•G•P STADTPLANUNG GMBH (2007): Bebauungsplan „Altenpflegeheim Westerbeck“, Entwurfssfassung; i. A. der Gemeinde Sassenburg

DRACHENFELS, O. v. (1996): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen in Niedersachsen. Stand Januar 1996. Naturschutz Landschaftspfl. 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 Landschaftspfl. Niedersachs. H. A/4 1-240

HECKENROTH, H. (1993): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugertierarten. 1. Fassung, vom 1.1.1991 Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 15(2) 221-226

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

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

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

5. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Abwasserverband Wolfsburg - vom 11.12.07

Belange werden weder berührt noch beeinträchtigt.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 18.12.07

Es bestehen Bedenken.

Nördlich des Allgemeinen Wohngebietes befinden sich eine Vielzahl landwirtschaftlicher Betriebe mit noch aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen.

Südlich der Kleinen Dorfstraße befindet sich ein geflügelhaltender Betrieb, von dem auch Immissionen ausgehen können.

Anmerkung:

Gerade in ländlichen Gemeinden können von landwirtschaftlichen Flächen durch die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden ortstypischen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä. auftreten. Diese sind grundsätzlich hinzunehmen.

Um eine mögliche Beeinträchtigung durch Geruchsimmissionen beurteilen zu können, wurde der TÜV Hannover mit der Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt. Das Ergebnis des Gutachtens wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Nähere Informationen zum Bauvorhaben fehlen.

Anmerkung:

Der B-Plan ist eine „Angebotsplanung“. Durch ihn getroffene Regelungen sind für Jedermann verbindlich. Geplante Baumaßnahmen müssen auf die zulässigen Nutzungen abgestimmt werden.

Landwirtschaftliche Flächen grenzen an den unmittelbaren Nahbereich der Pflegeeinrichtungen. Dieses ist mit den hohen Schutzansprüchen der geplanten Betreuungseinrichtung u. E. unverträglich.

Anmerkung:

Siehe hierzu Anmerkungen zum 1. Absatz.

Die Entwässerung der Fläche wird kaum behandelt.

Anmerkung:

Für den B-Plan wurde bisher die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Zweck der frühzeitigen Beteiligung ist es, einen Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen in Erfahrung zu bringen, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung bedeutsam sein werden. Außerdem wird der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt.

Die gesammelten Informationen werden in der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt.

Der ruhende Verkehr (Besucher und Mitarbeiter) darf keinesfalls zu Behinderungen des Verkehrsflusses der Landwirtschaft führen.

Anmerkung:

Da Stellplätze ausschließlich innerhalb des Plangebietes angeordnet werden sollen, ist eine Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs nicht zu erwarten.

Sollte trotz der Bedenken an der Planung festgehalten werden, wäre u.E. ein Dorfgebiet auszuweisen.

Anmerkung:

Im Dorfgebiet sind Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe sowie Wohngebäude zulässig. Dieses Mischungsverhältnis widerspricht jedoch den Zielvorstellungen des B-Planes.

Rechtlich gesehen ist ein Altenpflegeheim auch in einem reinen Wohngebiet zulässig, daher wird keine Notwendigkeit gesehen, hier ein Dorfgebiet auszuweisen.

U.E. gibt es in Westerbeck Alternativen zu dem geplanten Standort.

Anmerkung:

Im Vorfeld wurden von der Gemeinde und dem Investor des Altenpflegeheimes verschiedene Flächen innerhalb der Gemeinde untersucht. Bei der Auswahl haben die unterschiedlichen Nutzungsansprüche des Vorhabens eine entscheidende Rolle gespielt. Der nunmehr zur Planung anstehende Bereich entspricht diesen Nutzungsansprüchen.

Handwerkskammer Lüneburg-Stade – vom 02.01.08

Keine Bedenken.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt f. Bergbau, Energie und Geologie – vom 03.01.08

Es gibt keine Hinweise zur Baugrunduntersuchung, die über die Anforderungen gem. DIN 4020, DIN EN 1997-2 hinausgehen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Landvolk Niedersachsen - vom 03.01.08

Dem Inhalt der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu Westerbeck wird sich angeschlossen.

Anmerkung:

Siehe hierzu die Ausführungen zur Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen.

E.ON Avacon Netz GmbH - vom 09.01.08

Nicht betroffen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

LSW Netz GmbH - vom 10.01.08

Keine Bedenken aus Sicht unserer Gesellschaft und der Gasversorgung im LK Gifhorn.

Je nach Bedarf an elektrischer Energie ist die Errichtung einer Netzstation an einem technisch günstigen Standort innerhalb des B-Plangebietes erforderlich.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und bei Realisierung der Maßnahme beachtet.

Nds. Forstamt Danndorf - vom 11.01.08

Keine Waldflächen betroffen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Kirchenkreis Gifhorn - vom 14.01.08

Auf dem Flurstück 70/9 ist eine Erweiterung des Gemeindezentrums geplant.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; ist jedoch nicht Gegenstand des laufenden Bauleitplanverfahrens.

Wasser- und Schifffahrtsamt Uelzen - vom 15.01.08

Keine Einwände.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Wasserverband Gifhorn - vom 16.01.08

Anregungen und Bedenken:

Neubau: keine

Netzbetrieb:

Auf dem Flurstück 66/11 verläuft ein rd. 60 m langer Mischwasserabschlagskanal DN 400, der in den auf dem Flurstück 66/16 verlaufenden Graben einmündet. Es wäre denkbar, den Kanal an die östlich gelegene Grenze des Flurstückes 66/11 zu verlegen. Er muss im Grundbuch dinglich gesichert werden u. darf in einen Schutzstreifen von mind. 4 m nicht überbaut werden. Kosten, die durch die Umordnung entstehen, sind vom Verursacher zu tragen.

Für den durch das Plangebiet verlaufenden Graben wäre ggf. eine Verrohrung erforderlich.

Anmerkung:

Im B-Plan wird der zu verlegende Mischwasserabschlagskanal durch Aufnahme eines Leitungsrechtes zugunsten des Wasserverbandes berücksichtigt.

Bei Realisierung des Bauvorhabens wird der vorhandene Graben im Bereich der Überbauung verrohrt.

Nds. Landesbehörde f. Straßenbau- und Verkehr – vom 16.01.08

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit erscheint eine Erschließung über die „Kleine Dorfstraße“ kurz hinter dem Kreuzungsbereich problematisch. Eine rückwärtige Erschließung wird gefordert. Die Sichtdreiecke „Kleine Dorfstraße“ in die L 289 sind freizuhalten.

Es werden keine Lärmschutzmaßnahmen errichtet oder auch keine Kosten hierfür übernommen.

Anmerkung:

Mit Aufstellung des B-Planes werden die Voraussetzungen zur Errichtung eines Altenpflegeheimes geschaffen. Erfahrungsgemäß wird von einer solchen Einrichtung kaum mit einem deutlichen Anstieg durch zu- und abfahrende Fahrzeuge auf die ohnehin sehr stark frequentierten L 289 zu rechnen sein. Außerdem steht eine rückwärtige Erschließung nicht zur Diskussion, da hierfür keine Flächen zur Verfügung stehen.

Die Hinweise zum Sichtdreieck und den Lärmschutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Landkreis Gifhorn - vom 18.01.08**Ortsplanung**

Keine Bedenken.

Keine Anregungen im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Hinweis:

Aus dem Plan sollte hervorgehen, dass in dem Wohngebiet ein Altenpflegeheim entstehen sein.

Im weiteren Verfahren sind die Verfahrens- und Formvorschriften zu beachten.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Kreisstraßenwesen

Keine Anregungen oder besonderen Hinweise.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Untere Bauaufsichtsbehörde

Unter Pkt. 2.03 Löschwasser sollte folgende Formulierung aufgenommen werden:

„Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W331.“

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Untere Wasserbehörde

Die vorgesehene Form der Regenwasserbewirtschaftung wird begrüßt. Es ist jedoch der Nachweis zu erbringen, dass dieses auch möglich ist.

Anmerkung:

Nach der digitalen Bodenkarte für Niedersachsen (NLFB 1997) steht im gesamten Untersuchungsgebiet Podsol-Boden an. Glazifluviatile Sedimente bilden im Plangebiet einen gut durchlässigen Porengrundwasserleiter aus. Demnach ist die angestrebte Versickerung von Oberflächenwasser möglich.

Bei der Ermittlung der Versickerungsgrundlagen sind die Empfehlungen des ATV-Arbeitsblattes A 138 – Voraussetzung, Bemessung und Berechnung von Versickerungsanlagen - zu beachten.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann das Oberflächenwasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Eine abschließende Beurteilung erfolgt auf Grundlage der Realisierung des Bauvorhabens.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Es sind besondere Schutzmaßnahmen für die Erhaltung der Eichen zu treffen. Die Funktionen, die durch die Beseitigung des Grünlandes verloren gehen, sind an derer Stelle im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung beachtet.

Untere Abfallbehörde***Immissionsschutzrechtliche und bodenschutzrechtliche Stellungnahme***

Es ergeben sich weder Hinweise noch Anregungen, die über den beschriebenen Umfang und Detaillierungsgrad hinausgehen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Abfallrechtliche Stellungnahme/Müllabfuhr

Keine Bedenken, wenn die Durchführung der Müllabfuhr wie in der Begründung zum B-Plan genannt eingehalten wird.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Ehra-Lessien – vom 18.01.08

Keine Bedenken.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

VLG – vom 21.01.08

Es wird empfohlen, gleichzeitig mit dem Bau des Altenpflegeheimes die Haltestellen Volksbank und kleine Dorfstraße mit einem 16 cm Hochboard instand zu setzen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen. Der Ausbau von Bushaltestellen ist jedoch nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.

Zentrale Polizeidirektion Hannover – vom 24.01.08

Auf den uns zur Verfügung stehenden Luftbildern ist keine Bombardierung im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich erkennbar.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Polizeiinspektion Gifhorn - vom 18.02.08

Es wird darum gebeten, eine sichere Querung der L 289 für Fußgänger bei der Planung einzubeziehen, da Senioren zu den besonders geschützten Verkehrsteilnehmern zählen.

Anmerkung:

Im Baugesetzbuch ist in § 9 Abs. 1 abschließend geregelt, welche Festsetzungen in einem Bebauungsplan getroffen werden können. Darüber hinaus gehende Festsetzungen sind nicht möglich. Hierzu gehört auch der Bau einer Querungshilfe im Zuge der L 289.

Diese Aspekte wird die Gemeinde im Zuge des geplanten Ausbaus der Kleinen Dorfstraße berücksichtigen.

Kirchenkreis Gifhorn - vom 25.02.08

Es ist sicherzustellen, dass eine Erweiterung des Gemeindezentrums der Kirchengemeinde Zum Guten Hirten bzw. sonstige Baumaßnahmen auf dem Kirchengelände durch den B-Plan nicht verhindert, eingeschränkt oder sonst wie behindert werden.

Anmerkung:

Das Kirchengrundstück ist nicht Gegenstand der aktuellen Bauleitplanung. Eine Beeinträchtigung der vom Kirchenkreis beabsichtigten Maßnahmen durch den Bebauungsplan, zumal noch keine konkreten Vorstellungen genannt wurden, wird nicht gesehen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 26.02.08

Unsere Bedenken vom 18.12.07 halten wir in vollem Umfang aufrecht.

Inhalt der Stellungnahme vom 18.12.07:

Es bestehen Bedenken.

Nördlich des Allgemeinen Wohngebietes befinden sich eine Vielzahl landwirtschaftlicher Betriebe mit noch aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen.

Südlich der Kleinen Dorfstraße befindet sich ein geflügelhaltender Betrieb, von dem auch Immissionen ausgehen können.

Anmerkung:

Die zur Beurteilung der Geruchsbelastung durch den TÜV Hannover zugrunde gelegte fortgeschriebene GIRL ist formal noch nicht abgeschlossen, so dass der Landkreis Gifhorn als untere Immissionsschutzbehörde dem Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme des TÜV nicht zu folgen vermag. Er verweist darauf, dass zur Beurteilung von Immissionen die GIRL i.d.F. vom 21.09.04 anzuwenden ist.

Die Gemeinde folgt den Argumenten des Landkreises Gifhorn und setzt die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als „Dorfgebiet“ fest.

Nähere Informationen zum Bauvorhaben fehlen.

Anmerkung:

Der B-Plan ist eine „Angebotsplanung“. Durch ihn getroffene Regelungen sind für Jedermann verbindlich. Geplante Baumaßnahmen müssen auf die zulässigen Nutzungen abgestimmt werden.

Landwirtschaftliche Flächen grenzen an den unmittelbaren Nahbereich der Pflegeeinrichtungen. Dieses ist mit den hohen Schutzansprüchen der geplanten Betreuungseinrichtung u. E. unverträglich.

Anmerkung:

Gerade in ländlichen Gemeinden können von landwirtschaftlichen Flächen durch die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden ortstypischen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä. auftreten. Diese sind grundsätzlich hinzunehmen.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird ergänzend auf die Anmerkungen zum 1. Absatz verwiesen.

Die Entwässerung der Fläche wird kaum behandelt.

Anmerkung:

Die aus dem Planverfahren heranzuziehenden Erkenntnisse zur angestrebten Oberflächenversickerung wurden Bestandteil der Begründung zum B-Plan.

LSW Netz - vom 04.03.08

Keine Bedenken, sofern unsere Stellungnahme vom 10.01.08 weiterhin berücksichtigt wird.

Inhalt der Stellungnahme vom 10.01.08:

Keine Bedenken aus Sicht unserer Gesellschaft und der Gasversorgung im LK Gifhorn.

Je nach Bedarf an elektrischer Energie ist die Errichtung einer Netzstation an einem technisch günstigen Standort innerhalb des B-Plangebietes erforderlich.

Anmerkung:

Durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan wurden die Hinweise der LSW Netz bereits berücksichtigt.
Es ist nichts weiter zu veranlassen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 11.03.08

Das Geruchsgutachten bestätigt unsere Auffassung, dass das geplante Altenpflegeheim an dem Standort als konfliktträchtig zu Lasten der Landwirtschaft zu beurteilen ist. Geräusche und Staub sind darüber hinaus berücksichtigungswürdig. Teilweise liegen Wagentrocknungen vor, die saisonal stark genutzt werden und eine Schallpegelausbreitung in Richtung Plangebiet erwarten lassen. Des Weiteren wird eine mobile Schrotmühle zu Futteraufbereitung eingesetzt.

Anmerkung:

Die zur Beurteilung der Geruchsbelastung durch den TÜV Hannover zugrunde gelegte fortgeschriebene GIRL ist formal noch nicht abgeschlossen, so dass der Landkreis Gifhorn als untere Immissionsschutzbehörde dem Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme des TÜV nicht zu folgen vermag. Er verweist darauf, dass zur Beurteilung von Immissionen die GIRL i.d.F. vom 21.09.04 anzuwenden ist.

Die Gemeinde folgt den Argumenten des Landkreises Gifhorn und setzt die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als „Dorfgebiet“ fest.

Landkreis Gifhorn - vom 18.03.08**Ortsplanung**

In die textlichen Festsetzungen sollte die Einschränkung eingefügt werden, dass nur die Errichtung eines Altenpflegeheimes zulässig ist.

Anmerkung:

Gegen den Vorschlag des Landkreises Gifhorn ist nichts einzuwenden, da hierdurch die Planungsabsicht der Gemeinde zur Errichtung eines Altenpflegeheimes unterstrichen wird.

Im weiteren Verfahren sind die Verfahrens- und Formvorschriften zu beachten.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Heimaufsicht

Grundsätzlich wird der Neubau eines Altenpflegeheimes in der Ortsmitte begrüßt; er ist aber aus unserer Sicht nicht notwendig. Mit vorhandenen stationären Pflegeeinrichtungen ist der Bedarf der pflegebedürftigen Landkreisbewohner abgedeckt. Durch teilweise bereits begonnene Neubaumaßnahmen wird hier vielmehr schon jetzt ein Überangebot geschaffen.

Anmerkung:

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Gemeinde dem Wunsch eines Erschließungsträgers auf Errichtung eines Altenpflegeheimes nach. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Entscheidung des Erschließungsträgers verschiedene Machbarkeitskriterien zugrunde lagen, sonst hätte er sicherlich einen anderen Standort gewählt. Mit dem Bau des Altenpflegeheimes wird ein zukunftsorientiertes Vorhaben realisiert.

Untere Wasserbehörde

Die Versickerung des Niederschlagwassers wird ausdrücklich begrüßt, jedoch muss der Nachweis der Versickerungsfähigkeit erbracht werden.

Lt. Wasserverband Gifhorn kann lediglich im Ausnahmefall über einen Notüberlauf anfallendes Niederschlagswasser in einen Abschlagskanal erfolgen. Dieser soll im Zuge der Bebauung vom Veranlasser umgelegt werden.

An den Mischwasserkanal in der Hauptstraße darf nur das anfallende Schmutzwasser eingeleitet werden, da das Mischwassernetz von Westerbeck hydraulisch sehr ausgelastet ist.

Anmerkung:

Es wird dem Hinweis des Wasserverbandes gefolgt, wonach die angestrebte Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich ist. Das durch Versiegelung und Überbauung angesammelte Niederschlagswasser muss somit direkt in den Graben eingeleitet werden. Sollte dies ebenfalls nicht möglich sein, wird das Niederschlagswasser in die zu verlegende Entlastungsleitung eingeleitet. Bei Durchführung der geplanten Baumaßnahme ist nachzuweisen, wie das Niederschlagswasser beseitigt wird.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

In der Eingriffsbilanzierung fehlt eine konkrete Ausgleichsmaßnahme für die Verrohrung des Grabens.

Die Gehölzauswahllisten sind unter fachlichen Gesichtspunkten zu überarbeiten.

Anmerkung:

Zur flächenbezogenen Bestimmung der Eingriffsintensität in die vorhandenen Biotopbestände wurde vom Büro Biodata GbR in Braunschweig ein Fachbeitrag unter Anwendung der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Nds. Städtetages (2006) erarbeitet. Dieser Fachbeitrag ist im Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Für den Erhalt der Bäume fehlen klar Vorgaben, welche Bäume erhalten bleiben.

Anmerkung:

Im Bebauungsplan sind alle Bäume, die durch das Fachbüros Biodata GbR, Braunschweig, kartiert wurden und innerhalb des Plangebietes liegen, als zu erhalten festgesetzt. Über die textliche Festsetzung Nr. 4 wird verbindlich geregelt, dass diese Gehölze zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen sind.

Untere Abfallbehörde**Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme**

Zur Beurteilung von Immissionen ist die Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) i.d.F. vom 21.09.04 anzuwenden.

Die Argumente aus dem Geruchsgutachten stützen sich vornehmlich auf eine derzeit geführte Diskussion um eine Novellierung der GIRL, deren Beschlussfassung noch nicht erfolgt ist. Unter Zugrundelegung der vorgelegten Planung und der anzuwendenden Rechtsgrundlage entsteht eine Konfliktsituation und ist aus fachlicher Sicht abzulehnen.

Anmerkung:

Der TÜV NORD Umweltschutz, Hannover, stellt ergänzend zu seiner gutachtlichen Stellungnahme, die im vorliegenden B-Plan berücksichtigt wurde, auf Anfrage folgendes fest:

„Nach Rücksprache beim Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim, Zentrale Unterstützungsstelle – Luftreinhaltung und Gefahrstoffe, können die Erkenntnisse aus dem Forschungsprojekt „Geruchsbeurteilung in der Landwirtschaft“ und dem damit zusammenhängenden NRW-Eckpunktepapier vom 15.05.2007 bereits berücksichtigt werden.

Gemäß TA Luft Ziffer 4.8 Absatz 2, b gilt

b) bei der Beurteilung, ob diese Einwirkungen als Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft anzusehen sind; die Beurteilung richtet sich nach dem Stand der Wissenschaft und der allgemeinen Lebenserfahrung.

Das Rinderhaltungsgerüche weniger belästigend sind, entspricht sowohl der allgemeinen Lebenserfahrung als auch dem Stand der Wissenschaft.

Insofern ist es keine Frage, ob die Neuerungen in eine neue Geruchsimmisionsrichtlinie einfließen sondern nur wann diese formal in Niedersachsen gelten.

Ein Konfliktpotential ergibt sich nicht durch die Erlasslage sondern durch das Belästigungspotential. Im Plangebiet ist zwar zeitweise mit Tierhaltungsgerüchen zu rechnen.

Diese werden aber von „normalen“ Bewohnern eines dörflichen Umfeldes nicht als erhebliche Belästigung empfunden.“

Die Gemeinde folgt jedoch den Empfehlungen der unteren Immissionsschutzbehörde und ändert die Art der baulichen Nutzung in „Dorfgebiet“. Aufgrund der Nutzungsänderung ist für den B-Plan die erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr - vom 18.03.08

Die Zufahrt zum Altenpflegeheim von der Kleinen Dorfstraße muss soweit wie möglich aus dem direkten Einmündungsbereich zu L 289 an die vorhandene Bebauung herausgelegt werden. Die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs muss auf der L 289 gegeben sein.

Anmerkung:

Durch Festlegung eines Ein- und Ausfahrtsbereiches, unter Berücksichtigung der für einen ungehinderten Begegnungsverkehr erforderlichen Trassenbreiten, wird der Forderung der Straßenbauverwaltung gefolgt.

Nds. Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft u. Küstenschutz - vom 19.03.08

Landeseigene Anlagen u. Messeinrichtungen werden nicht berührt.

Keine Hinweise zur Gewässermenge und Gewässerqualität.

Diese Prüfung ersetzt nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Wasserverband Gifhorn - vom 20.03.08

Netzbetrieb:

Es wird eine Löschwassermenge von 50 cbm/h bereitgestellt. Ein höherer Bedarf ist von Seiten des Erschließungsträgers abzudecken.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich, da sich der oberste Grundwasserspiegel im Mittel 1 m unter Gelände befindet. Die Ableitung in den Mischwasserkanal in der Kleinen Dorfstraße ist ebenfalls nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser muss entweder direkt in den Graben eingeleitet werden oder in die auf dem Grundstück zu verlegende Entlastungsleitung eingeleitet werden.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren beachtet.

Die Entlastungsleitung kann nicht, wie in unserer ersten Stellungnahme beschrieben, im östlichen Grenzbereich des Grundstücks verlegt werden, sondern es muss eine Leitungstrasse im westlichen Bereich der Grundstückstrasse gefunden werden, um dann in einen wahrscheinlich zu verrohrenden Grabenabschnitt einzuleiten.

Die Kosten für die Umverlegung werden vom Verband getragen. Dem Verband ist ein Leitungsrecht im Grundbuch einzutragen

Anmerkung:

Durch Verlegung des im B-Plan an der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Leitungsrechtes an die westliche Plangebietsgrenze wird die Anregung berücksichtigt.

Der Hinweis zur Kostenübernahme wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen – vom 08.05.08

Mit dem Ausschluss von landwirtschaftlichen Betrieben ist faktisch kein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO in der Planung.

Anmerkung:

Das Dorfgebiet ist ein „ländliches Mischgebiet“, dessen Charakter aber nicht von einem bestimmten prozentualen Mischverhältnis der zulässigen Nutzungsarten abhängt. Das gilt insbesondere dann, wenn noch landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, die der näheren Umgebung ein dörfliches Gepräge geben.

Die Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ist nicht „vorwiegender“ Zweck eines Dorfgebietes. Dieser Zweck steht vielmehr gleichrangig neben den Zwecken, Wohngebäude und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie der Versorgung der Bevölkerung dienende Handwerksbetriebe aufzunehmen.

Ein neu ausgewiesenes Dorfgebiet kann die erforderliche landwirtschaftliche Prägung auch durch Betriebe erfahren, die ihren Standort in einem angrenzenden Dorfgebiet haben. Das Plangebiet ist nicht isoliert zu betrachten, sondern als Ergänzung der vorhandenen Ortsstruktur zu sehen.

Auf die bisher abgegebenen Stellungnahmen wird weiterhin verwiesen.

Inhalt der Stellungnahme vom 26.02.08:

Unsere Bedenken vom 18.12.07 halten wir in vollem Umfang aufrecht.

Inhalt der Stellungnahmen vom 18.12.07:

Es bestehen Bedenken.

1. Nördlich des Allgemeinen Wohngebietes befinden sich eine Vielzahl landwirtschaftlicher Betriebe mit noch aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen.

Südlich der Kleinen Dorfstraße befindet sich ein geflügelhaltender Betrieb, von dem auch Immissionen ausgehen können.

Anmerkung:

Da die Landwirtschaftskammer am 26.02.08 auf den Inhalt ihrer Stellungnahme vom 18.12.07 hinweist, wird an dieser Stelle die Auswertung der Stellungnahmen zusammengefasst:

Zu 1.:

Um eine mögliche Beeinträchtigung durch Geruchsimmissionen beurteilen zu können, wurde der TÜV Hannover mit der Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt.

Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, welches übrigens auch Bestandteil der Begründung zum B-Plan ist, dass auf dem weit überwiegenden Teil der Flächen bereits ohne Sonderbeurteilung allgemeine Wohngebiete entstehen können. Der Geruchsstundenanteil von 10 % der Jahresstunden wird nur in Randbereichen überschritten.

Im südlichen Randbereich ist die Überschreitung marginal. Dort wirkt sich auch der konservative Ansatz des Gewichtungsfaktors für den Bestand an Leghennen und Mastenten aus. Unter den auf der Hofstelle üblichen Haltungsbedingungen wird ein verstärktes Belastungspotential durch Gerüche, wie es bei großen Geflügelmastbetrieben beobachtet wird, aus Sicht des Sachverständigen nicht erwartet. Ein Problem könnte es hier eher mit einer Belastung durch Federn geben.

Im nordwestlichen Bereich wird der Wert von 10 % durch die belastungsrelevante Gesamtbelastung ebenfalls nur in einem Randbereich überschritten. Hier ist zu berücksichtigen, dass der Besatz auf der Hofstelle Ramme in Bezug auf den Istbesatz konservativ berücksichtigt ist. Der Zwischenwert zwischen einer dörflichen und einer Wohnbebauung – 12 % Geruchsstundenanteil – wird nur an der unmittelbaren Grundstücksecke überschritten. Dieser Bereich befindet sich aber außerhalb der Baugrenze.

2. Nähere Informationen zum Bauvorhaben fehlen.

Anmerkung:

Der B-Plan ist eine „Angebotsplanung“. Durch ihn getroffene Regelungen sind für Jedermann verbindlich. Geplante Baumaßnahmen müssen auf die zulässigen Nutzungen abgestimmt werden.

3. Landwirtschaftliche Flächen grenzen an den unmittelbaren Nahbereich der Pflegeeinrichtungen. Dieses ist mit den hohen Schutzansprüchen der geplanten Betreuungseinrichtung u. E. unverträglich.

Anmerkung:

Gerade in ländlichen Gemeinden können von landwirtschaftlichen Flächen durch die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden ortstypischen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä. auftreten. Diese sind grundsätzlich hinzunehmen.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird ergänzend auf die Anmerkungen zu 1. verwiesen.

4. Die Entwässerung der Fläche wird kaum behandelt.

Anmerkung:

Die aus dem Planverfahren heranzuziehenden Erkenntnisse zur angestrebten Oberflächenversickerung wurden Bestandteil der Begründung zum B-Plan.

5. Der ruhende Verkehr (Besucher und Mitarbeiter) darf keinesfalls zu Behinderungen des Verkehrsflusses der Landwirtschaft führen.

Anmerkung:

Da Stellplätze ausschließlich innerhalb des Plangebietes angeordnete werden sollen, ist eine Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs nicht zu erwarten.

6. U.E. gibt es in Westerbeck Alternativen zu dem geplanten Standort.

Anmerkung:

Im Vorfeld wurden von der Gemeinde und dem Investor des Altenpflegeheimes verschiedene Flächen innerhalb der Gemeinde untersucht. Bei der Auswahl haben die unterschiedlichen Nutzungsansprüche des Vorhabens eine entscheidende Rolle gespielt. Der nunmehr zur Planung anstehende Bereich entspricht diesen Nutzungsansprüchen.

Abschließend ist festzustellen, dass die Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer im laufenden Planverfahren ausreichend gewürdigt wurden.

Nieders. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr - vom 23.05.08

Hinweis auf Stellungnahme vom 10.03.08.

Inhalt der Stellungnahme:

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine rückwärtige Erschließung gefordert.

Anmerkung:

Da eine Erschließung über die Straße „Im schönen Winkel“ nicht zur Diskussion steht, wurde der Forderung der Straßenbauverwaltung dadurch gefolgt, dass im südwestlichen Planbereich ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt wurde. Ein direkter Anschluss an die Hauptstraße wird somit möglichst vermieden.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

LSW Netz GmbH - vom 26.05.08

Keine Bedenken, sofern unsere Stellungnahme vom 10.01.08 weiterhin berücksichtigt wird.

Inhalt der Stellungnahme:

Keine Bedenken aus Sicht unserer Gesellschaft und der Gasversorgung im LK Gifhorn.

Je nach Bedarf an elektrischer Energie ist die Errichtung einer Netzstation an einem technisch günstigen Standort innerhalb des B-Plangebietes erforderlich.

Anmerkung:

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

Wasserverband Gifhorn - vom 29.05.08

Es wird eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt.

Anmerkung:

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

Landkreis Gifhorn - vom 03.06.08

Ortsplanung

Im Bereich zur Kleinen Dorfstraße sind verkehrstechnische Maßnahmen zu ergreifen, die ein unmittelbares Heranfahen an und Abbiegen in die Hauptstraße erschwert/unterbindet.

Anmerkung:

Im B-Plan ist an der südwestlichen Plangebietsgrenze, unter Berücksichtigung der für einen ungehinderten Begegnungsverkehr erforderlichen Trassenbreiten, ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Hierdurch wird eine direkte Erschließung über die Hauptstraße unterbunden. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Untere Wasserbehörde

Für die beabsichtigte Beseitigung des Niederschlagswassers in den Graben ist eine wasserrechtl. Erlaubnis, in Verbindung mit einem Regenrückhaltebecken zusätzlich eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Da die Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, ist der Hinweis in der Begründung zum B-Plan zu streichen.

Anmerkung:

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

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen entsprechen nicht den Grundsätzen der Eingriffsregelung.

Anmerkung:

Durch ein Fachbüro wurde ein landschaftspflegerische Fachbeitrag erarbeitet. Zur flächenbezogenen Bestimmung der Eingriffsintensität in die vorhandenen Biotopbestände wurde die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Nds. Städtetages (2006) angewendet. Die Anwendung dieser Arbeitshilfe wird vom Landkreis Gifhorn unterstützt.

Die in dem Fachbeitrag empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltbezogenen Belangen in den Bebauungsplan übernommen.

Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Auf die Stellungnahme von März 08 wird verwiesen

Inhalt der Stellungnahme:

1. In der Eingriffsbilanzierung fehlt eine konkrete Ausgleichsmaßnahme für die Verrohrung des Grabens.
2. Die Gehölzauswahllisten sind unter fachlichen Gesichtspunkten zu überarbeiten.
3. Für den Erhalt der Bäume fehlen klare Vorgaben, welche Bäume erhalten bleiben.

Anmerkung:

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die vg. Ausführungen verwiesen.

Die vom Fachbüro kartierten zu erhaltenen Bäume wurden, sofern sie innerhalb des Plangebietes liegen, im B-Plan festgesetzt.

6. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Verfahrens nicht vor.

7. Ordnungswidrigkeiten

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

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

Kurzdarstellung der Ziele und Zwecke des Flächennutzungsplanes

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen künftig als Bauflächen dargestellt.

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist für die bauliche Nutzung der bisher unbebauten Flächen 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 Rahmen des Planaufstellungsverfahrens im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“ und 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.

8.2 Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbepflanzten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in 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 angrenzenden bereits bebauten Bereiche unmittelbar betroffen.

Bewertung

Luftschadstoffe

Der durch das Plangebiet hinzukommende Verkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Die relativ geringe Größe des Plangebietes führt aber gegenüber der bereits vorhandenen Belastung aus den angrenzenden Baugebieten zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung in der Ortslage.

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird über die Kleine Dorfstraße, die in die Hauptstraße (L289) einmündet, erschlossen. Bei der Hauptstraße handelt es sich um einen Verkehrsweg, der erheblichen Durchgangsverkehr aufnehmen muss. Von daher ist bereits die städtebauliche Situation in erheblichem Maße durch Verkehrslärm vorbelastet.

Landwirtschaftliche Immissionen

Der Ort ist teilweise geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen. Andererseits wird der Ort geprägt von einer intensiven Wohnnutzung.

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Altenpflegeheimes 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. Das Plangebiet 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.

Im Hinblick auf die vorzusehende Fertigstellung der Unterlagen war auf detaillierte Erfassungen zu Tierartenvorkommen zu verzichten. Zur Fauna des Gebietes war vielmehr eine Potenzialabschätzung auf der Basis der vorhandenen Biotope vorzunehmen.

Bewertung

Im Plangebiet führen Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren auf den für den Neubau des Altenpflegeheimes vorgesehenen Flächen aufgrund der bisherigen Nutzung zu mäßigen bis geringen 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 Grünflächen in absehbarer Zeit für Pflanzen und Tiere ab.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Im gesamten Plangebiet steht Podsol-Boden (digitale Bodenkarte Niedersachsens, 1997) an. Bodenartlich handelt es sich um Sand, der aus glazifluviatilen Ablagerungen hervorgegangen ist. In westliche Richtung (außerhalb des Plangebietes) tritt eine zunehmende Vergleyung ein

Bewertung:

Bedingt durch die seit längerem andauernde landwirtschaftliche Nutzung ist von einer Degradierung des Bodens gegenüber dem Ursprungstyp auszugehen. Auf den für die Errichtung des Altenpflegeheimes benötigten Flächen ist eine mittlere Beeinträchtigung des Bodens durch Veränderung der Bodeneigenschaften im Bereich der unverbauten Grünlandbereiche anzunehmen.

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.

Aus der digitalen Bodenkarte (NLFB 1997) lässt sich ableiten, dass der oberste Grundwasserspiegel im Mittel bei etwa 1 m unter Gelände befindet. Rund 1,8 km nordöstlich des Vorhabensgebietes befindet sich ein Wasserwerk, das aber nicht aus dem obersten Grundwasserleiter fördert.

Im Plangebiet befindet sich ein geradlinig geführter Graben als Gewässer III. Ordnung.

Bewertung:

Das Schutzgut Wasser weist im Planbereich merkliche Vorbelastungen auf. Das Grund- und Oberflächenwassersystem ist durch Entwässerung, Oberflächenversiegelung und andere Einflüsse nachhaltig verändert.

Die Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung ist aufgrund der im Bezug auf die Grundwasserkörper geringen Ausdehnung nachrangig. Gleiches gilt für die Schutzfunktion im Hinblick auf die Reinhaltung des Wassers.

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

Schutzgut Luft und Klima

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Anschluss an bereits bestehende Bebauung. Örtliche Besonderheiten bestehen zu einer leicht erhöhten Neigung zur Nebelbildung und eine klimaökologische Belastungssituation, da aufgrund der Reliefenergie die Klima ausgleichende Wirkung der Wälder nordwestlich des Ortes wenig wirksam werden.

Größere Emissionsquellen sind nicht vorhanden. Die Schadstoffbelastung entspricht weitestgehend der im gesamten Landkreis.

Bewertung:

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen sind aufgrund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten.

Dem Plangebiet kommt insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung des Schutzgutes Luft und Klima zu.

Schutzgut Landschaft

Der Planbereich zeigt sich als Übergangsbereich zwischen der bebauten Ortslage und der freien Landschaft. Der ursprünglich dörflich geprägte Ortskern weist vor allem durch jüngere Wohnbebauung eine deutliche städtische Überprägung auf; wobei sich die Bebauungsform an die der Hofstellen anlehnt. Großbauten, wie z.B. mehrgeschossige Wohnblocks, fehlen im betrachteten Bereich.

Die älteren Siedlungsteile sind meistens noch stark durchgrünt mit abwechslungsreich gestalteten Gärten. Auffallend sind die sehr alten Laubbäume, die mit ihren ausladenden Kronen die Wohngebäude deutlich überragen. Die Gärten in den neueren Wohnquartieren sind dagegen zumeist strukturarm, wobei als Gehölze vielfach nicht einheimische Koniferen angepflanzt worden sind.

Einen eher eintönigen Eindruck vermittelt das Grünlandareal, das vom Ortsrand in die offene Landschaft überleitet. Den von Gräsern bestimmten Wirtschaftsflächen fehlt ein abwechslungsreicher Blühaspekt in jahreszeitlich wechselnder Folge und die damit natürlicherweise einhergehenden Tier-, insbesondere Insektenvorkommen. Durch das fast ebene Geländere relief wird der Eindruck von Gleichförmigkeit noch gesteigert.

Strukturierend und belebend wirken die verschiedenen Baumgruppen innerhalb des Grünlandareals, die dem ansonsten deutlich anthropogen überformten Bereich eine gewisse Naturnähe verleihen. Zusammen mit den etwa gleichaltrigen Baumbeständen am Siedlungsrand schaffen sie eine gewisse harmonische Verbindung zwischen der bebauten Ortslage und der sich anschließenden freien Landschaft.

Bewertung:

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes mit dem überwiegenden Erhalt vorhandener alter Laubbäume als bedeutsame Elemente im Orts- und Landschaftsbild wird das Schutzgut Landschaft nur gering bis mittel beeinträchtigt.

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 nur geringen Versiegelung bei gleichzeitig Aufwertung durch geeignete Kompensationsmaßnahmen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um den Neubau eines Altenpflegeheimes 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.

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.

Die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist unter einem gesonderten Teil der Begründung abgehandelt. Der Ersatz für die überplanten Flächen ist durch Maßnahmen der Landschaftspflege herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Ausweisung des Plangebietes wird das Gelände weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt. 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.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Bei der Standortwahl und den damit verbundenen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden vorrangig Flächen untersucht, die für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung und aufgrund ihrer Lage tatsächlich geeignet und verfügbar sind. Da es sich bei der vorgesehenen Nutzung um einen integrierten Standort handeln muss, der auch den Anforderungen des künftigen Betreibers genügt, kommt in der Gemeinde Sassenburg kein anderer Standort in Frage.

Planinhalt

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

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 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 den Teilbereichen Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden sowie Landschaft / Landschaftsbild.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Durch die integrierte Lage im Ort und den Nutzungsansprüchen des Vorhabens sind Alternativen zum Standort nicht möglich. Im Übrigen wurden mögliche Standortalternativen bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geklärt.

8.03 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 (2007) 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 zum Bau eines Altenpflegeheimes. 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, Eingriffe in Arten- und Lebensgemeinschaften sowie vorhabensbedingte Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild 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.

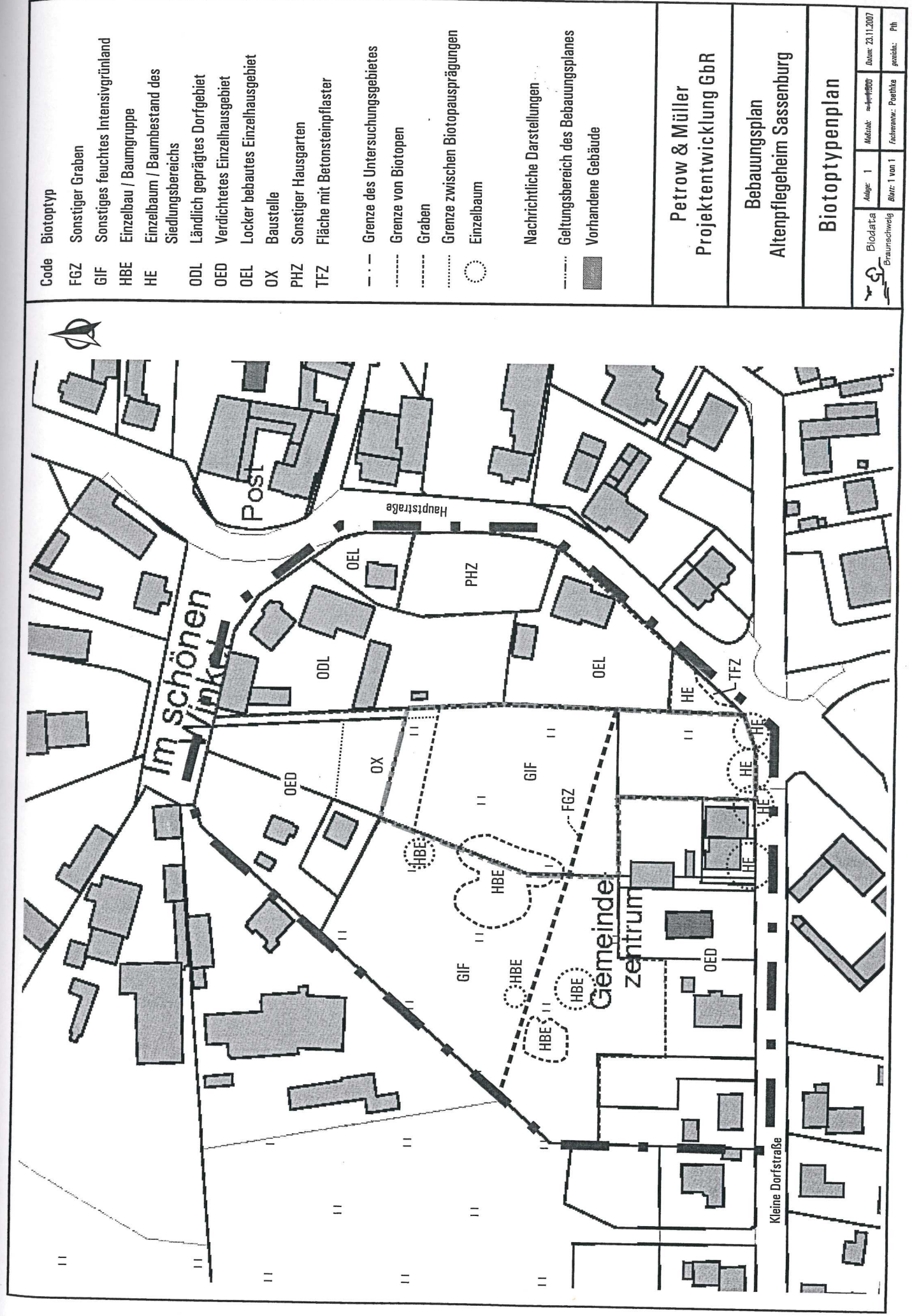
9. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2008 bis 02.06.2008 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 07.07.2008 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg beschlossen.

Sassenburg, den 21.07.2008


Arms
Bürgermeister





Code	Biotoptyp
FGZ	Sonstiger Graben
GIF	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland
HBE	Einzelbau / Baumgruppe
HE	Einzelbaum / Baumbestand des Siedlungsbereichs
ODL	Ländlich geprägtes Dorfgebiet
OED	Verdichtetes Einzelhausgebiet
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
OX	Baustelle
PHZ	Sonstiger Hausgarten
TFZ	Fläche mit Betonsteinpflaster
- - -	Grenze des Untersuchungsgebietes
- · - · -	Grenze von Biotopen
- · - · -	Graben
- · - · -	Grenze zwischen Biotopausprägungen
○	Einzelbaum
	Nachrichtliche Darstellungen
- · - · -	Geltungsbereich des Bebauungsplanes
■	Vorhandene Gebäude

Petrow & Müller Projektentwicklung GbR	
Bebauungsplan Altenpflegeheim Sassenburg	
Biotoptypenplan	
Biodata Drauschweig	Anlage: 1 Blatt: 1 von 1
Mitglied:	Datum: 23.11.2007
Fachmann: Penhke	gezeichnet: Ph

Hannover, 17.01.2008
TNUB-H/Plz

Gutachtliche Stellungnahme
zu Geruchseinwirkungen durch umliegende Stallanlagen
im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des
vorhabensbezogenen Bebauungsplanes für das
Altenpflegeheim Westerbeck

Auftrag-Nr.: 8000619440 / 207PGU166

Auftraggeber: Gemeinde Sassenburg
Bokensdorfer Weg 12
38524 Sassenburg

Sachverständiger: Dipl.-Ing. Manfred Plätzer

Umfang: 20 Seiten
5 Seiten Anlagen
2 Seiten Anhang

TÜV NORD Umweltschutz

Inhaltsverzeichnis

Textteil:	Seite
1 Sachverhalt und Aufgabenstellung	3
2 Beurteilungsgrundlagen	4
2.1 Geruchsimmissions-Richtlinie	4
3 Örtliche Verhältnisse	7
4 Beschreibung der Tierhaltungen	8
4.1 Hofstelle Heinrich Ramme	8
4.2 Hofstelle Heinrich Schulze	9
4.3 Hofstelle Odin Kalbe	9
4.4 Hofstelle Eberhard Meyer	9
4.5 Hofstelle Götz-Lippel	10
5 Geruchsemissionen	10
5.1 Stallemissionen	10
5.2 Emissionen der Nebenquellen	11
5.3 Tabellarische Zusammenfassung der Emissionen	12
6 Geruchsimmissionsprognose	13
6.1 Ausbreitungsmodell	13
6.2 Meteorologische Daten	13
6.3 Eingabedaten	13
6.4 Ergebnisse der Immissionsprognose	14
6.5 Berücksichtigung der tierartspezifischen Gerüche	14
6.6 Ergebnisse der Immissionsprognose	15
6.7 Bewertung und Diskussion	15
6.8 Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe	17
7 Zusammenfassung	18
Literaturverzeichnis	20
Anlagen:	
Anlage 1:	Örtliche Gegebenheiten
Anlage 2:	Lage der Stallanlagen
Anlage 3:	Windrichtungshäufigkeitsverteilung
Anlage 4:	Geruchsbelastung (ohne tierartenbezogene Bewertung)
Anlage 5:	belästigungsrelevante Geruchsbelastung

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Sassenburg plant in der Ortschaft Westerbeck einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan für ein Altenpflegeheim aufzustellen.

Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut. Die Flächen sind als Wiese bzw. Weide genutzt.

Gegen die Planungen haben benachbarte landwirtschaftliche Betriebe Einwendungen erhoben, weil sie Nutzungskonflikte zwischen der landwirtschaftlichen Nutzungen, - insbesondere durch Belästigungen durch Gerüche aus ihren Tierhaltungen - und der geplanten Nutzung befürchtet.

Die Gemeinde Sassenburg hat in diesem Zusammenhang die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG mit einer gutachtlichen Stellungnahme zur Geruchsbelastung im Plangebiet beauftragt.

Es wird wie folgt vorgegangen:

Im Rahmen eines Ortstermins werden die lokalen Gegebenheiten einschließlich der Stallanlagen auf den benachbarten Hofstellen sowie Gebäude und Bewuchs, die Einfluss auf die Ausbreitungsbedingungen am Standort haben, erfasst.

Weiterhin wird geprüft, ob gegebenenfalls weitere Geruchsquellen im näheren Umfeld zu einer Geruchsgesamtbelastung beitragen können.

Die Emissionen der Stallanlagen und Nebeneinrichtungen werden mit Hilfe von Literaturdaten sowie hauseigenen Mess- und Erfahrungswerten von vergleichbaren Anlagen abgeschätzt.

Mit den Emissionsdaten werden Ausbreitungsrechnungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Immissionsprognose werden nach den Maßstäben der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) bewertet.

2 Beurteilungsgrundlagen

Im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)/1/ sind schädliche Umwelteinwirkungen Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

In der TA Luft /2/ sind bezüglich der Bewertung von Geruchsimmissionen nur relativ allgemeine Angaben gemacht. Nach Ziffer 4.8 gilt, dass Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft erheblich sind, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer unzumutbar sind. Die Beurteilung richtet sich nach dem Stand der Wissenschaft und der allgemeinen Lebenserfahrung.

Gemäß einem gemeinsamen Runderlass der zuständigen Ministerien in Niedersachsen /3/ ist die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) Niedersachsen /4/ in Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz heranzuziehen.

Bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen und in Bauleitplanverfahren wird diese Richtlinie ebenfalls herangezogen.

2.1 Geruchsimmissions-Richtlinie

Prinzipiell gliedert sich die Vorgehensweise der GIRL in die Bestimmung der

- Vorbelastung durch anlagentypische Gerüche aus anderen Quellen
- Zusatzbelastung durch das geplante Vorhaben bzw. durch die zu beurteilende Anlage,
- Gesamtbelastung durch Vorbelastung und Zusatzbelastung u n d
- Bewertung anhand von vorgegebenen Immissionswerten für Gerüche.

Geruchsbelastungen werden nach der GIRL als relativer Anteil von Geruchsstunden an den Jahresstunden ermittelt.

Nach der Methodik der GIRL sind bei der Bewertung von Geruchsimmissionen unabhängig von der Intensität und der Hedonik (angenehm / unangenehm) alle Geruchsimmissionen zu berücksichtigen, die erkennbar aus Anlagen stammen, d. h. abgrenzbar sind gegenüber Gerüchen aus Kfz-Verkehr, Hausbrand, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen u. ä..

Bei der Messung von Gerüchen wird das Auftreten von anlagenbezogenen Gerüchen in mindestens 10% der Messzeit als "Geruchsstunde" gewertet.

TÜV NORD Umweltschutz

Der relative Anteil der Geruchsstunden an den Jahresstunden (Immissionswert), bei dessen Überschreitung eine Geruchsgesamtbelastung in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten ist, ist von der baulichen Nutzung der betroffenen Bereiche abhängig.

Im Zusammenhang mit dem Forschungsprojekt „Geruchsbeurteilungen in der Landwirtschaft“ /5/ ergeben sich neue Erkenntnisse bei der Anwendung der GIRL im landwirtschaftlichen Bereich.

Insbesondere wird das unterschiedliche Belästigungspotential tierartspezifischer Geruchsimmissionen, die Ortsüblichkeit landwirtschaftlicher Gerüche und die Privilegierung im Außenbereich berücksichtigt.

Die Projektergebnisse zeigen u. a., dass die nach Tierarten (Geflügel, Schwein, Rind) differenzierte Geruchsqualität immissionsseitig eindeutig wirkungsrelevant ist. Die Geruchsqualität „Rind“ wirkt kaum belästigend. Die Geruchsqualität „Schwein“ besitzt eine größere Belästigungswirkung und „Geflügel“ hat die stärkste Belästigungswirkung.

Diese neue differenzierte Bewertung ist noch nicht auf dem Erlasswege bekanntgegeben, wird jedoch in Fachkreisen als Stand Erkenntnis bereits verwendet. Aufgrund der neuen Erkenntnisse wird eine Ergänzung der Immissionswerte der GIRL angestrebt (Eckpunktepapier vom 15.05.2007 /6/. Darin sollen unter anderem Immissionswerte für Dorfgebiete und für den Außenbereich festgelegt werden:

Tabelle 2.1: Geruchsimmissionswerte

	GIRL 2004		Diskussionsstand 2007	
	Geruchsstunden in % der Jahresstunden			
Nutzung der Flächen	Wohn-/Misch-Gebiet	Gewerbe-/Industrie-Gebiet	Dorfgebiet	Außenbereich
Gesamtbelastung	10	15	15	25
Irrelevanzwert	2			

Die Ermittlung und Bewertung der Geruchsimmissionen ist prinzipiell flächenbezogen durchzuführen.

Zur Ermittlung der belästigungsrelevanten Kenngröße sind Gewichtungsfaktoren für einzelne Tierarten zu berücksichtigen. Die Berechnung erfolgt, in dem ein Produkt aus dem Immissionswert der Gesamtbelastung und dem Gewichtungsfaktor für die einzelne Tierart gebildet wird.

TÜV NORD Umweltschutz

Tierartsspezifische Geruchsqualität	Gewichtungsfaktor
Mastgeflügel (Puten, Enten, Masthähnchen)	1,5
Legehennen	1
Mastschweine und Sauen	0,75
Milchkühe mit Jungtieren (einschließlich Mastbullen und Kälbermast sofern diese zur Geruchsbelastung nur unwesentlich beitragen)	0,5

Zur Ermittlung der belästigungsrelevanten Kenngröße sind Gewichtungsfaktoren für einzelne Tierarten zu berücksichtigen. Die Berechnung erfolgt, indem ein Produkt aus dem Immissionswert der Gesamtbelastung und dem Gewichtungsfaktor für die einzelne Tierart gebildet wird.

Berechnung der belästigungsrelevanten Kenngröße

Um die belästigungsrelevante Kenngröße IG_b zu berechnen, die anschließend mit den Immissionswerten nach Tabelle 1 zu vergleichen ist, ist die Gesamtbelastung mit dem Faktor f_{gesamt} zu multiplizieren:

$$IG_b = IG * f_{\text{gesamt}}$$

Der Faktor f_{gesamt} ist nach der Formel

$$f_{\text{gesamt}} = (1 / H_{\text{Summe}}) * (H_1 * f_1 + H_2 * f_2 + \dots + H_n * f_n)$$

zu berechnen. Dabei ist

H_{Summe} die Summe der einzeln berechneten tierartsspezifischen Geruchshäufigkeiten

H_1 bis n die jeweilige tierartsspezifische Geruchshäufigkeit

f_1 bis n der jeweilige tierartsspezifische Gewichtungsfaktor f entsprechend Tabelle 2

Die genannten Immissionswerte gelten im landwirtschaftlichen Bereich in erster Linie für immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen der 4. BImSchV der Nr. 7.1. Bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen ist nach dem neuen Eckpunktepapier in jedem Fall eine Sonderfallbetrachtung erforderlich, da aufgrund der Ortsüblichkeit ggf. höhere Geruchsimmissionen toleriert werden können. In diesem Fall können die Immissionswerte als Zielwerte in bestehenden Konfliktfällen herangezogen werden.

Beurteilung im Einzelfall (Ziffer 5 der GIRL)

Für die Beurteilung, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen hervorgerufen werden, ist ein Vergleich der nach dieser Richtlinie zu ermittelnden Kenngrößen mit den in Tabelle 1 festgelegten Immissionswerten nicht ausreichend, wenn

TÜV NORD Umweltschutz

a) auf einzelnen Beurteilungsflächen in besonderem Maße Geruchsimmissionen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich oder anderen nicht nach Nr. 3.1 Abs. 1 zu erfassenden Quellen auftreten oder

b) Anhaltspunkte dafür bestehen, dass wegen der außergewöhnlichen Verhältnisse hinsichtlich Art (z. B. Ekel und Übelkeit auslösende Gerüche) und Intensität der Geruchseinwirkung, der ungewöhnlichen Nutzungen in dem betroffenen Gebiet oder sonstiger atypischer Verhältnisse

trozt Einhaltung der Immissionswerte der GIRL schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden oder

trozt Überschreitung der in der GIRL vorgegebenen Immissionswerte eine erhebliche Belästigung nicht zu erwarten ist.

3 Örtliche Verhältnisse

Die örtlichen Verhältnisse und die Stallanlagen wurden am 11.01.2008 in Augenschein genommen.

Die zu beurteilenden Flächen des Bebauungsplanes liegen im Kern der Ortschaft Westerbeck, Gemeinde Sassenburg. Naturräumlich ist der Bereich dem südöstlichen Rand der Südheide zuzuordnen. Das umgebende Gelände ist eben. Die Landschaft ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Wälder geprägt.

Die zu untersuchenden zwei Grundstücke sind derzeit unbebaut und bilden mit westlich angrenzenden Weideflächen einen Freibereich zwischen dem alten dörflichen Rundlingskern der Ortschaft und der weiter südlich gelegenen neueren Bebauung, die vorwiegend aus Wohnhäusern aber auch einer Hofstelle und Gemeinschaftseinrichtungen besteht.

In dem nördlich gelegenen Rundling sind 6 Hofstellen vorhanden. Auf 4 Hofstellen wird in relevantem Umfang Tierhaltung betrieben.

Eine Hofstelle mit Tierhaltung befindet sich südlich des Planbereiches.

4 Beschreibung der Tierhaltungen

Die Tierhaltungen werden zunächst kurz beschrieben. Die örtliche Lage ist aus **Anlage 2** ersichtlich. Die Tierplatzzahlen sind in Kapitel 5 tabellarisch gelistet.

4.1 Hofstelle Heinrich Ramme

Auf dem Hof werden zurzeit 54 Mastbullen unterschiedlichen Alters gehalten.

Innerhalb der Wirtschaftsgebäude sind zwei Stallbereiche für Kühe und ein ehemaliger Schweinestall vorhanden, der teilweise in einen Pferdestall, teilweise in ein Futtermittellager umgenutzt wurde.

In den zwei Kuhstallbereichen ist Platz für 40 Kühe vorhanden. Die Kapazität des ehemaligen Mastschweinestalls wird aufgrund der Stallfläche auf ca. 80 Mastschweine geschätzt.

Eine Rückfrage bei der zuständigen Genehmigungsbehörde /7/ ergab, dass für die alten Stallgebäude keine Genehmigungsunterlagen vorliegen, in denen Tierplatzzahlen festgelegt sind. Von dort aus wird empfohlen im Gutachten von den Istbeständen auszugehen.

Der Betrieb arbeitet auf zwei Hofstellen. Die Milchviehhaltung wurde auf der zweiten Hofstelle zusammengefasst. Da in dem ehemaligen Kuhstall ein Teil der Jungbullen gehalten wird, wird bei der weiteren Betrachtung davon ausgegangen, dass die Genehmigung für diesen Stall nicht erloschen ist und hier gegebenenfalls Kühe oder Bullen aufgestallt werden könnten.

Der Mastschweinestall wurde hingegen umgenutzt, weiterhin hat sich der Betrieb auf Rinderhaltung spezialisiert. Die neuere Rechtsprechung tendiert dahin auch bei nicht nach der 4. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz /8/ genehmigungsbedürftigen Anlagen die Fristen von genehmigungsbedürftigen Anlagen anzusetzen. Danach erlischt eine Betriebsgenehmigung wenn die Anlage 3 Jahre nicht betrieben wird. Für diesen Stall wird daher der Istbesatz mit 3 Pferden berücksichtigt.

Die Rinderställe sind frei belüftet. Die Tiere werden auf Spaltenböden gehalten. Für Kälber sind eingestreute Buchten vorhanden.

Auf der Hofstelle befinden sich als weitere Geruchsquellen eine Mistplatte für Pferde und Kälbermist, ein Silagelager und ein offener Güllebehälter.

Konkrete Erweiterungen sind nicht geplant. Der Landwirt möchte sich aber die Option offen halten auf der Hofstelle gegebenenfalls auch einen neuen Stall für Mastbullen zu errichten.

4.2 Hofstelle Heinrich Schulze

Auf der Hofstelle Schulze werden 10 Pferde in einem ehemaligen Boxenlaufstall für Kühe (im Lageplan nicht dargestellt) gehalten.

Es ist ein Pferdemistlager vorhanden.

Das Güllelager wird zur Lagerung von Fremdgülle genutzt.

4.3 Hofstelle Odin Kalbe

Auf der Hofstelle Kalbe wird Milchvieh gehalten. Die Kapazität des Boxenlaufstalles (im Lageplan nicht dargestellt) wird mit 60 Milchkühen und 64 Kopf Jungvieh angegeben. Im Altstall sind 10 Kuhplätze und 40 Plätze für Kälber und jüngere Jungrinder auf Einstreu vorhanden.

Der Jungviehbereich war beim Ortstermin voll mit weiblicher Nachzucht und jüngeren Bullen belegt, der Bereich für Kühe teilbelegt. In den weiteren Betrachtungen wird von den angegebenen Tierplatzzahlen ausgegangen.

Die Ställe sind frei belüftet.

Auf der Hofstelle sind ein Güllelager mit 14 m Durchmesser (im Lageplan ebenfalls nicht dargestellt) und Silageplatten für Mais- und Grassilage vorhanden.

4.4 Hofstelle Eberhard Meyer

Auf der Hofstelle Meyer werden Mastschweine, Mastbullen und Jungrinder gehalten. Das Milchvieh wurde ausgelagert.

Es ist ein eingestreuter Mastschweinestall mit 50 Tierplätzen und ein Spaltenbodenstall mit 60 Plätzen vorhanden. In dem Rinderstall sind 30 Kuhplätze mit Spaltenböden vorhanden, die im Bedarfsfalle mit großen Bullen belegt werden. Weiterhin sind 31 Rinderplätze für jüngere Tiere in Spaltenboden-Gruppenbuchten vorhanden sowie 20 eingestreute Kälberplätze.

Alle Ställe sind frei belüftet.

Die Güllelagerung erfolgt unter den Spalten.

Mist wird unmittelbar auf Transportfahrzeuge entmistet.

Die Futterlagerung für Rinder-Raufutter befindet sich außerhalb.

4.5 Hofstelle Götz-Lippel

Auf der Hofstelle Götz-Lippel, südlich des Plangebietes, wird Geflügelhaltung betrieben. Eier und Flugenten werden direkt vermarktet.

In einem Stallgebäude werden maximal 300 Legehennen in Bodenhaltung gehalten. In diesem und in einem weiteren Gebäude werden im Sommerhalbjahr jeweils 250 Flugenten gemästet.

Soweit es zulässig ist, erhalten die Tiere Auslauf auf Grünflächen an den Ställen. Bei Verboten wegen erhöhten Geflügelpestrisikos werden die Tiere durchgehend in den Ställen gehalten.

5 Geruchsemissionen

Bei der Beurteilung der von den Anlagen ausgehenden Geruchsstoffemissionen sind prinzipiell kontinuierliche Emissionen aus der Stalllüftung und teilweise diskontinuierlich emittierende Quellen im Zusammenhang mit der Lagerung und Handhabung von Silage, Gülle und Stallmist zu untersuchen.

5.1 Stallemissionen

Die Geruchsstoffemissionen von Stallungen sind von verschiedenen Faktoren abhängig - u. a. vom Besatz, der Tierart, der Sauberhaltung, der Luftaustauschrate, der Besatzdichte, dem Stallvolumen, der Zuluft- und Abluftverteilung, dem Stallklima sowie den klimatologischen Verhältnissen in der freien Atmosphäre.

Aufgrund dieser Einflussgrößen variieren Emissionen von Stallanlagen von Stall zu Stall und auch zeitlich in einer Bandbreite. Es ist üblich zur Abschätzung der Emissionen Mittelwerte heranzuziehen, die aus verschiedenen Messwerten für bestimmte Tierarten und Haltungsformen ermittelt wurden.

Der Besatz wird zur Vergleichbarkeit in Großvieheinheiten (GV) umgerechnet, wobei eine GV 500 kg Tierleibengewicht entspricht. Üblicherweise wird bei der Abschätzung von Geruchsstoffemissionen von einer Vollbelegung des Stalls mit Tieren mittleren Gewichts ausgegangen.

Wir greifen für die Abschätzung der spezifischen Stallemissionen und Güllebehälteremissionen auf „Geruchsemissionsfaktoren für den LK Cloppenburg“ /9/ zurück.

5.2 Emissionen der Nebenquellen

5.2.1 Silagelagerung

Wir setzen für Maissilage konservativ $15\,000\text{ GE}/(\text{m}^2 \cdot \text{h}) - 4,2\text{ GE}/(\text{m}^2 \cdot \text{s})$ an. Für Grassilage setzen wir als flächenspezifischen Wert $30\,000\text{ GE}/(\text{m}^2 \cdot \text{h})$ an.

5.2.2 Güllelager

Nach unseren Erfahrungen sind Behälter mit Rindergülle, die eine stabile abgetrocknete Schwimmdecke aufweisen, wenig geruchsintensiv. Nach dem Ausbringen muss sich die Schwimmdecke jedoch zunächst neu bilden, was sich je nach Konsistenz der Gülle und den Witterungsbedingungen über einen längeren Zeitraum hinziehen kann. Zur Abschätzung wird ein Ansatz von $3.600\text{ GE}/(\text{m}^2 \cdot \text{h})$ gewählt.

5.2.3 Mistlager

Wir setzen für Festmist $10\,000\text{ GE}/(\text{m}^2 \cdot \text{h})$ an.

TÜV NORD Umweltschutz

5.3 Tabellarische Zusammenfassung der Emissionen

Stall	Besatz				Spezifische Geruchsstoffemissionen	Stall-emissionen	
	Nr.	Anzahl	Tiere	GV/Tier	GV	10 ⁶ GE/(GV.h)	10 ⁶ GE/h
Hofstelle Heinrich Ramme							
	12		Jungbullen bis 1 J	0,30	3,6	0,036	0,13
	12		Mastbullen 1 - 2 J	0,70	8,4	0,036	0,30
	12		Mastbullen 1 - 2 J	0,70	8,4	0,036	0,30
	6		Mastbullen 2 J	1,20	7,2	0,036	0,26
	12		Jungbullen bis 1 J	0,30	3,6	0,036	0,13
	12		Kälber	0,30	3,6	0,031	0,11
	10		Kühe	1,20	12,0	0,031	0,37
	30		Kühe	1,20	36,0	0,031	1,12
	3		Pferde	1,00	3,0	0,018	0,05
Summe							2,72
Nebenquellen					m ²	GE/(m ² .h)	
			Dunglager		20	10000	0,20
			Güllelager		133	3600	0,48
			Maissilagelager		17	15000	0,25
			Grassilagelager		10	30000	0,30
Hofstelle Odin Kalbe							
	60		Kühe	1,20	72,0	0,031	2,23
	10		Kühe	1,20	12,0	0,031	0,37
	22		Jungrinder bis 1 Jahr	0,30	6,6	0,031	0,20
	42		Jungrinder 1 bis 2 J.	0,60	25,2	0,031	0,78
	40		Kälber	0,30	12,0	0,031	0,37
Summe							3,96
Nebenquellen					m ²	GE/(m ² .h)	
			Dunglager		20	10000	0,20
			Güllelager		154	3600	0,55
			Maissilagelager		18	15000	0,27
			Grassilagelager		12	30000	0,36
Hofstelle Heinrich Schulze							
	10		Pferde	1,00	10,0	0,018	0,18
Nebenquellen					m ²	GE/(m ² .h)	
			Dunglager		20	10000	0,20
			Güllelager (Fremdnutzung)		95	3600	0,34
Hofstelle Eberhard Meyer							
	30		Rinder (Kuhplätze)	1,20	36,0	0,031	1,12
	31		Jungrinder 0,5 bis 2 J.	0,50	15,5	0,031	0,48
	20		Kälber	0,30	6,0	0,031	0,19
	60		Mastschweine	0,13	7,8	0,150	1,17
	50		Mastschweine (E)	0,13	6,5	0,130	0,85
Summe							3,80
Hofstelle Rolf Götz-Lippel							
	300		Legehennen	0,0034	1,0	0,150	0,15
	500		Flugenten	0,0050	2,5	0,260	0,65
Summe							0,80

6 Geruchsimmisionsprognose

Im Folgenden wird mittels Ausbreitungsrechnungen die im langjährigen Mittel zu erwartende Geruchszusatzbelastung durch die geplante Anlage (s. Bewertungsmaßstäbe, Kap. 2) ermittelt.

Die Ermittlung der Immissionsverhältnisse erfolgt mit Hilfe von prognostizierten Immissionskonzentrationen, die über Ausbreitungsrechnungen auf der Grundlage der emissionsrelevanten Kenndaten sowie der am Standort vorherrschenden meteorologischen Bedingungen berechnet werden.

6.1 Ausbreitungsmodell

Die Ausbreitungsrechnungen wurden mit dem Programm AUSTAL2000G in der Version Version 2.3.6-WI-x, Stand 17.03.2007 durchgeführt.

6.2 Meteorologische Daten

Für den Bereich des Ortes Westerbeck existiert keine Wetterstatistik. Da die Erstellung einer standortbezogenen Statistik meteorologische Messungen von mindestens einem halben bis einem ganzen Jahr erfordert, wurde auf Daten der Wetterstation Braunschweig-Völkenrode (ca. 29 km südwestlich gelegen) zurückgegriffen.

Die Daten dieser Station lassen sich aufgrund der vergleichbaren naturräumlichen Zusammenhänge, der im meteorologischen Maßstab geringen Entfernung zum Standort und des ebenen Geländes u. E. gut auf den hier in Rede stehenden Standort übertragen.

6.3 Eingabedaten

Laut TA Luft Anhang 3 sind bei Ableithöhen unter der 1,7-fachen Höhe der Gebäude die Strömungseinflüsse der Gebäude in der Berechnung zu berücksichtigen. Das dem Modell beigefügte diagnostische Windfeldmodell kann angewandt werden, wenn die Ableithöhe mindestens oberhalb der 1,2-fachen Höhe der Gebäude liegt, die sich im 6-fachen Abstand der Gebäudehöhen von der Quelle befinden. Diese Anwendungsvoraussetzungen sind bei frei belüfteten Ställen und sonstigen diffusen Quellen nicht erfüllt.

Im Leitfaden zur Erstellung von Immissionsprognosen mit AUSTAL2000 in Genehmigungsverfahren nach TA Luft und der Geruchsimmisions-Richtlinie /9/ des Landesumweltamtes NRW wird empfohlen in diesen Fällen als Quelltyp eine vertikale Linienequelle vom Boden bis zu Schornsteinmündung zu wählen, um die Geruchsbelastung im Umfeld konservativ zu ermitteln.

TÜV NORD Umweltschutz

Als Quelltypen wurden für die über unterschiedliche Gebäudeöffnungen emittierenden Ställe diffuse Volumenquellen vom Boden bis zur Firsthöhe der Stallgebäude gewählt. Dieser Ansatz wirkt sich ähnlich aus.

Für die Silagelager wurden senkrechte Flächenquellen in Größe der Anschnittsflächen angesetzt, für Dung- und Güllebehälter ebenfalls diffuse Volumenquellen.

Die Geländerauhigkeit von $z_0 = 1$ m wurde aus dem Corine-Kataster übernommen und entspricht den Rauigkeitsverhältnissen im Bereich des bebauten Umfeldes der Quellen.

Das Gelände ist eben.

Weitere Einzelheiten zur Ausbreitungsrechnung sind gegebenenfalls der beigefügten Protokolldatei des Ausbreitungsprogrammes zu entnehmen. (Die zusätzlichen Protokolldateien der Rechenläufe mit einzelnen Tierarten werden auf Anfrage zur Verfügung gestellt.)

6.4 Ergebnisse der Immissionsprognose

In Kapitel 2 sind die zurzeit per Erlass vom 30.06.2005 vorgegebene GIRL 9/2004 und die differenzierte Betrachtung gemäß Eckpunktepapier vom 15.05.2007 als Bewertungsmaßstäbe angegeben. Die Bewertung gemäß Eckpunktepapier wird auch von der Zentralen Unterstützungsstelle - Luftreinhaltung und Gefahrstoffe im Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim als Stand der Erkenntnis eingestuft. Da diese Bewertung noch nicht der Erlasslage entspricht, werden in Anlage 4 zunächst die Kenngrößen ohne belästigungsrelevante Gewichtung ausgewiesen.

Die Geruchsstundenanteile liegen danach zwischen 8 % der Jahresstunden im Südosten und 24 % am nordwestlichen Rand des Plangebietes.

6.5 Berücksichtigung der tierartspezifischen Gerüche

Um die in Kapitel 2 aufgeführte belästigungsrelevante Kenngröße zu berücksichtigen, sind mehrere Rechenläufe erforderlich. Ein Rechenlauf für die Gesamtbelastung (ohne Gewichtungsfaktor) und einer für jede Tierart. Dabei wurden folgende Faktoren berücksichtigt:

Tierartspezifische Geruchsqualität	Gewichtungsfaktor
Geflügel (hier Mastenten und Legehennen*)	1,5
Mastschweine	0,75
Rinder und Pferde**	0,5

TÜV NORD Umweltschutz

- * Zur Vereinfachung wurden die Legehennen (Faktor 1 nach Eckpunktepapier) mit den Mastenten zusammen bewertet. Der Faktor 1,5 ist hier konservativ, zumal von den in der Regel frei laufenden Enten auch nicht die Belästigungswirkung erwartet wird, der an den großen genehmigungsbedürftigen Mastanlagen ermittelt wurde.
- ** Die Pferde wurden zusammen mit den Rindern bewertet. Pferdehaltungen wurden in der Untersuchung /4/ nicht untersucht, deshalb ist für diese im Eckpunktepapier kein Gewichtungsfaktor f angegeben. Nach der Erfahrung des Sachverständigen werden jedoch Pferdehaltungen von Anwohnern in der Regel ähnlich - oder eher positiver – beurteilt wie Rinderhaltungen. Somit erscheint ein Gewichtungsfaktor 1, wie er für Gerüche aus Legehennenhaltungen oder Industrieanlagen anzuwenden ist, nicht sachgerecht. Weiterhin werden die Pferde hier in der Regel auf der Weide gehalten. Die Stallanlagen waren beim Ortstermin leer und sauber und rochen nach Stroh. Die Pferde hielten sich etwa 100 m westlich auf. Die Geruchsbelastung durch die Pferde ist somit für die Gesamtbelastung wenig relevant.

In den Stallanlagen der Hofstelle Ramme werden zurzeit nur Mastbullen gehalten. Der Faktor des Eckpunktepapiers gilt zwar formal für nur Milchkühe mit Jungtieren, jedoch unterscheidet sich die Haltung in diesem Fall nicht von einer Spaltenbodenhaltung von Jungvieh. Die ganzjährige Stallhaltung ist berücksichtigt. Weiterhin ist konservativ der mögliche Besatz mit Kühen berücksichtigt.

Wegen der Nabereichssituation wurden in diesem Fall die 16-m-Rasterflächen direkt betrachtet.

Der Gewichtungsfaktor f_{gesamt} wurde für jede 16-m-Rasterfläche einzeln berechnet. Da die Gerüche aus Rinderhaltungen die größten Anteile an der Geruchsbelastung haben, liegt der Wert von f_{gesamt} für die meisten Flächen nahe 0,5. Nur im Bereich der Gefügelhaltung liegt der Wert zum Teil über 1.

6.6 Ergebnisse der Immissionsprognose

Die Ergebnisse für die belästigungsrelevante Gesamtbelastung (Kenngröße IG_b) sind in **Anlage 5** dargestellt.

Die Geruchsstundenanteile liegen danach zwischen 8 % der Jahresstunden im Südosten und 14 % am nordwestlichen Rand des Plangebietes.

6.7 Bewertung und Diskussion

Die Kennwerte der Geruchsbelastung sind an den Immissionswerten zu spiegeln. Nach der bisher per Erlass eingeführten GIRL gibt es die Immissionswerte 10 % für Wohnbebauung und 15 % für Gewerbebebauung. Die Anwendung des Wertes für Gewerbebebauung in Dorfgebieten war bisher bereits gängige Praxis.

TÜV NORD Umweltschutz

Der Charakter der umgebenden Bebauung ist dörflich geprägt, so dass prinzipiell der höhere Wert angewendet werden könnte. Aufgrund der Besonderheit der geplanten Anlage und der relativ hohen Anzahl von Menschen, die sich dort aufhalten sollen (70 Betreuungsplätze und ca. 30 Beschäftigte) könnte dem Objekt im Rahmen der Abwägung durch die Gemeinde aber auch ein höherer Schutzanspruch -und damit ein niedrigerer Immissionswert - zugesprochen werden.

Möglich ist neben den Regelwerten auch ein Zwischenwert zur Berücksichtigung der besonderen Randbedingung, beispielsweise von 12 %.

Ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Belästigungswirkung sind diese Regel-Immissionswerte im nördlichen Teil der Flächen überschritten. Auch nach der alten Fassung der GIRL ist es aber bereits möglich in begründeten Fällen von den Regelwerten abzuweichen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass wegen der außergewöhnlichen Verhältnisse hinsichtlich Art und Intensität der Geruchseinwirkung, der ungewöhnlichen Nutzungen in dem betroffenen Gebiet oder sonstiger atypischer Verhältnisse

trotz Einhaltung der Immissionswerte der GIRL schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden oder

trotz Überschreitung der in der GIRL vorgegebenen Immissionswerte eine erhebliche Belästigung nicht zu erwarten ist.

Die geringe Belästigungswirkung der hier vorherrschenden Rinderhaltungsgerüche kann – auch ohne Anwendung des Eckpunktepapiers – in einer Sonderfallbeurteilung mit in die Bewertung einbezogen werden. Nach bisheriger Betrachtungsweise wurde eine Ermessensgrenze bis zu einem Geruchsstundenanteil von 20% der Jahresstunden gesehen. Dieser Wert wird auch ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Belästigungswirkung der Tierhaltungsgerüche nur in der äußersten nordwestlichen Ecke des Plangebietes überschritten.

Die Bewertung nach Eckpunktepapier nimmt einen Teil der Sonderbeurteilung bereits vorweg, in dem die gegenüber Industrieanlagen geringere Belästigungswirkung der meisten Tierhaltungsgerüche bereits berücksichtigt ist.

In dem Eckpunktepapier wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Falle kleinerer, nicht nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftiger Anlagen, und bei gewachsenen Gemengelagen Ermessensspielräume hin zu höheren Geruchsstundenanteilen bestehen.

Nach dieser Bewertung könnte auf dem weit überwiegenden Teil der Flächen bereits ohne Sonderbeurteilung allgemeine Wohnbebauung entstehen. Der Wert von 10 % wird nur in Randbereichen überschritten.

TÜV NORD Umweltschutz

Im südlichen Randbereich ist die Überschreitung marginal. Dort wirkt sich auch der konservative Ansatz des Gewichtungsfaktors für den Bestand aus Legehennen und Mastenten aus. Unter den auf der Hofstelle üblichen Haltungsbedingungen wird ein verstärktes Belästigungspotential durch Gerüche, wie es bei großen Geflügelmastbetrieben beobachtet wird, aus Sicht des Sachverständigen nicht erwartet. Ein Problem könnte es hier eher mit einer Belastung durch Federn geben.

Im nordwestlichen Bereich wird der Wert von 10 % durch die belästigungsrelevante Gesamtbelastung ebenfalls nur in einem Randbereich überschritten. Hier ist zu berücksichtigen, dass der Besatz auf der Hofstelle Ramme in Bezug auf den Istbesatz konservativ berücksichtigt ist. Der Eingangs vorgeschlagene Zwischenwert zwischen einer dörflichen und einer Wohnbebauung – 12 % Geruchsstundenanteil – wird nur an der unmittelbaren Grundstücksecke überschritten. Dieser Bereich befindet sich aber außerhalb der Baugrenze.

6.8 Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe

Im Rahmen der Bauleitplanung sind angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe zu berücksichtigen.

Aufgrund der zahlreichen Quellen liegt die Geruchsbelastung an Wohnhäusern innerhalb des Rundlings, die nicht zu landwirtschaftlichen Betrieben gehören, auch bei Betrachtung der belästigungsrelevante Gesamtbelastung teilweise noch über einem Wert von 20% und somit über der Zielgröße von 15% für Dorfgebiete. Die Werte liegen deutlich höher als im Plangebiet.

Sofern als Änderungen der Tierhaltungen geplant sind, wird auch die Geruchsbelastung an den an Wohnhäusern innerhalb des Rundlings zu prüfen sein.

Konkrete Erweiterungsvorhaben wurden von den Landwirten nicht angeführt. Sofern ein größerer Stallneubau geplant ist, wie von Herrn Ramme angedacht, besteht jedoch die Möglichkeit, diesen weiter außen, von der Bebauung entfernt, zu errichten. Im Falle der Hofstelle Ramme könnte z. B. der rechnerisch im Gutachten berücksichtigte Kuhstall stillgelegt werden und dafür ein größerer, arbeitswirtschaftlich günstigerer Mastbullenstall weiter westlich errichtet werden.

7 Zusammenfassung

Die Gemeinde Sassenburg plant in der Ortschaft Westerbeck einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan für ein Altenpflegeheim aufzustellen.

Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut. Die Flächen sind als Wiese bzw. Weide genutzt.

Gegen die Planungen haben benachbarte landwirtschaftliche Betriebe Einwendungen erhoben, weil sie Nutzungskonflikte zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung, - insbesondere durch Belästigungen durch Gerüche aus ihren Tierhaltungen - und der geplanten Nutzung befürchten.

Die Gemeinde Sassenburg hat in diesem Zusammenhang die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG mit einer gutachtlichen Stellungnahme zur Geruchsbelastung im Plangebiet beauftragt.

Die örtlichen Verhältnisse wurden im Rahmen eines Ortstermins von einem Sachverständigen aufgenommen. Insgesamt wurden 5 Hofstellen mit Tierhaltungen erfasst. Die Stallanlagen sind zum Teil älteren Baudatums. Detaillierte Angaben zu Tierplatzzahlen und Haltungsformen liegen bei der Genehmigungsbehörde nicht vor. Zur Abschätzung der Geruchsemissionen wurden daher in der Regel die vorgefundenen Bedingungen mit den von den Betreibern angegebenen Tierplatzzahlen berücksichtigt.

Die Emissionen der Stallanlagen und Nebeneinrichtungen wurden auf Basis der angegebenen Tierplatzzahlen sowie von Literaturwerten abgeschätzt.

Mit diesen Eingangsdaten wurden Ausbreitungsrechnungen mit dem Ausbreitungsprogramm AUSTAL2000G unter Verwendung der Ausbreitungsklassenstatistik der Wetterstation Braunschweig durchgeführt.

Die Regel-Immissionswerte der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL), gemäß Erlass vom 30.05.2006, sind auf dem zu beurteilenden Grundstück aber auch im Bereich vorhandener Wohnbebauung im Umfeld der benachbarten Stallanlagen überschritten. Aufgrund der besonderen Randbedingungen, insbesondere der Tatsache, dass die Geruchsbelastung im Wesentlichen von Gerüchen aus Rinderhaltungen herrührt und diese Gerüche allgemein als weniger störend empfunden werden, ist jedoch im Rahmen einer Sonderbeurteilung eine abweichende Bewertung möglich.

In einem Eckpunktepapier, das derzeit im Länderausschuss Immissionsschutz diskutiert wird, ist vorgesehen, die wissenschaftlich belegte unterschiedliche Wirkungsrelevanz der Gerüche von verschiedenen Tierarten zu berücksichtigen. Dieses kann als neuer Erkenntnisstand berücksichtigt werden.

TÜV NORD Umweltschutz

Die nach diesem Vorschlag ermittelte belästigungsrelevante Gesamtbelastung überschreitet den für Wohngebiete geltenden Immissionswert von 10 % Geruchsstundenanteil nur in eng begrenzten Randbereichen des Plangebietes.

Aufgrund der angrenzenden dörflichen Strukturen kann im Rahmen der Abwägung auch ein Beurteilungsmaßstab wie in Dorfgebieten (15 % der Jahresstunden) oder ein Zwischenwert – beispielsweise 12 % Geruchsstundenanteil - als Bewertungsmaßstab herangezogen werden. Dieser Wert wird nur in Randbereichen außerhalb der Baugrenzen überschritten.

Bezüglich möglicher Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten ist festzustellen, dass an vorhandenen Wohngebäuden innerhalb des Rundlings der Immissionswert für Dorfgebieten (Geruchsstundenanteil 15 % der Jahresstunden) bei Vollbelegung der vorhandenen Stallanlagen überschritten wird. Sofern Änderungen der Tierhaltungen geplant sind, wird auch die Geruchsbelastung an den an Wohnhäusern innerhalb des Rundlings zu prüfen sein. Zu einem angedachten Vorhaben wurde im Text Stellung genommen.

Wir empfehlen, die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Aufsichtsbehörde abzustimmen. Abschließend weisen wir darauf hin, dass diese Stellungnahme lediglich vom Standpunkt zur Reinhaltung der Luft bezüglich geruchsintensiver Stoffe durchgeführt wurde. Sie stellt keine Genehmigung durch die zuständige Behörde dar.

TÜV Nord Umweltschutz

Der Sachverständige

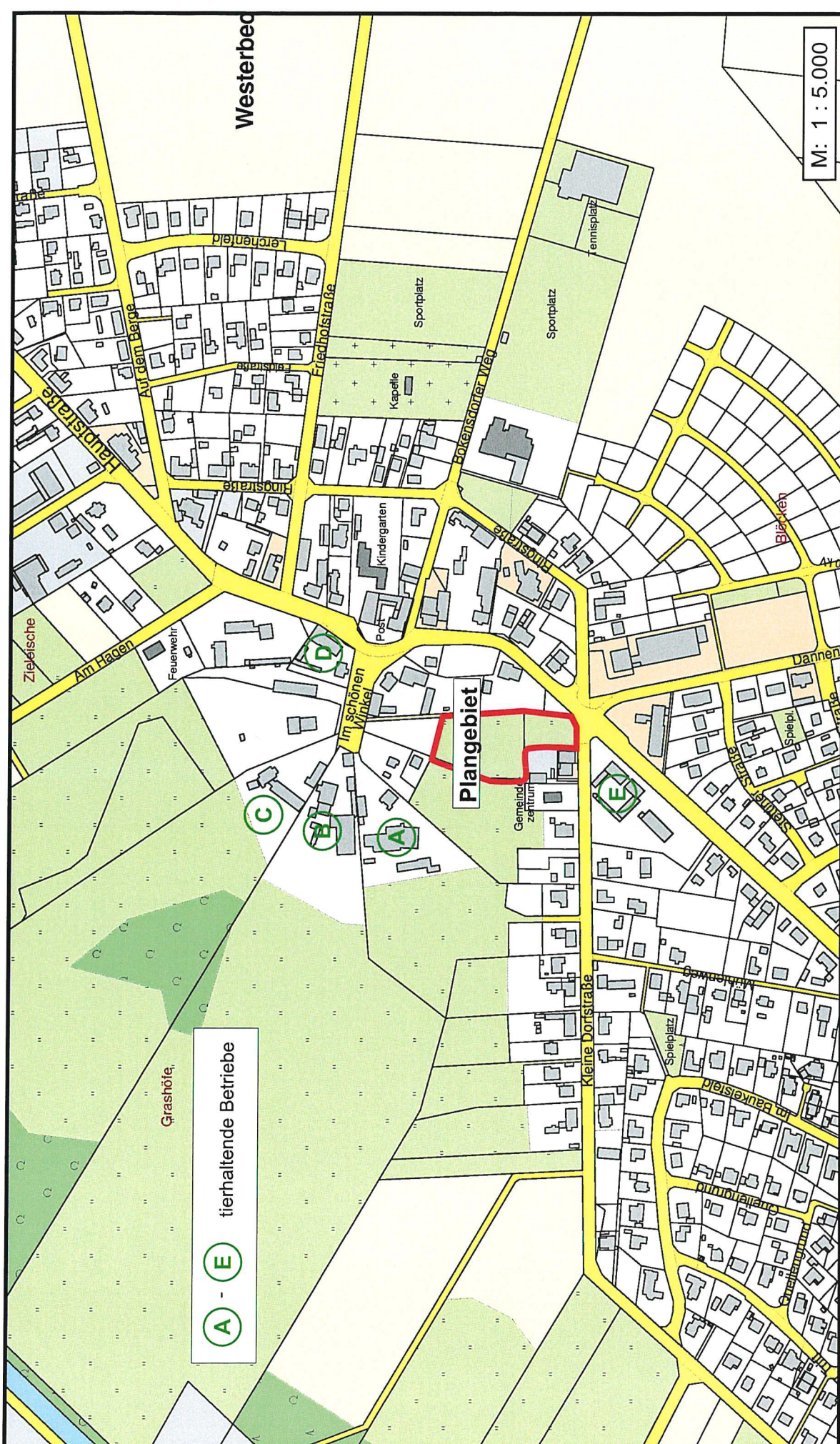


Dipl.- Ing. Plätzer

TÜV NORD Umweltschutz

Literaturverzeichnis

- /1/ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche und Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 26. Sept. 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 25.6.2005 (BGBl. I S. 1865)
- /2/ Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz; (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) - TA-Luft vom 24.07.2002
- /3/ Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen - Niedersachsen - vom 30. Mai 2006 (MBI. Nr. 24 vom 19.07.2006 S. 657) Gl.-Nr.: 28500
- /4/ Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen
GIRL - Geruchsmissions-Richtlinie - Niedersachsen -
Vom 30. Mai 2006 (MBI. Nr. 24 vom 19.07.2006 S. 657) Gl.-Nr.: 28500
- /5/ Sucker, K., Müller, F., Both., R.
Geruchsbeurteilung in der Landwirtschaft, Bericht zu Expositions-Wirkungsbeziehungen, Geruchshäufigkeiten, Intensität, Hedonik und Polaritätenprofilen;
Materialien des Landesumweltamtes NRW, Band 73; Essen 2006
- /6/ „Verfahren zur Berücksichtigung von neuen Erkenntnissen aus dem Projekt
„Geruchsbeurteilung in der Landwirtschaft“ bei der Anwendung der GIRL im
Landwirtschaftlichen Bereich“ – Stand 15.05.2007
vorgestellt auf der Informationsveranstaltung des Landesamt für Natur- Umwelt und
Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen am 04.07.2007 in Essen
- /7/ Telefonat am 15.01.2008 mit dem zuständigen Sachbearbeiter beim Landkreis Gifhorn
- /8/ Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. März 1997 (BGBl. I Nr. 17 vom 20.03.1997 S.
zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 15.7.2006 I 1619
- /9/ Landkreis Cloppenburg:
Festlegung von Geruchsemissionsfaktoren für den LK Cloppenburg;
gültig für Gutachten ab 15.3.05
Protokoll Fortführung des Fachgespräch zur Anwendung von AUSTAL2000 – Geruch
beim Landkreis Cloppenburg am 08.03.2005
- /10/ Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen
Leitfaden zur Erstellung von Immissionsprognosen mit AUSTAL2000 in
Genehmigungsverfahren nach TA Luft und der Geruchsmissions-Richtlinie – Merkblatt 56
Essen 2006

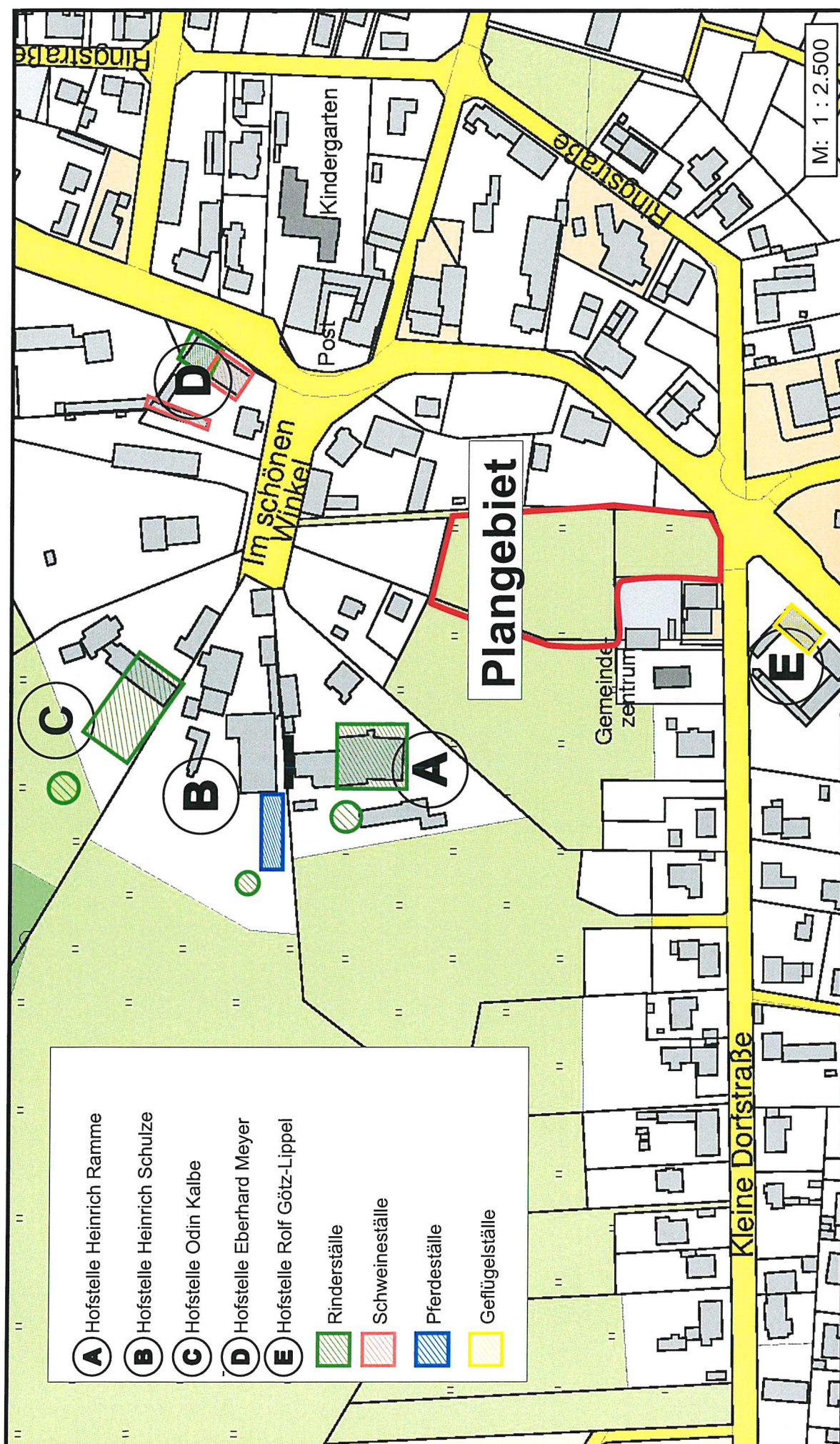


M: 1 : 5.000

Anlage
1
8000619440

Gemeinde Sassenburg
Vorhabensbezogener Bebauungsplan Altenpflegeheim Westerbeck
Örtliche Gegebenheiten





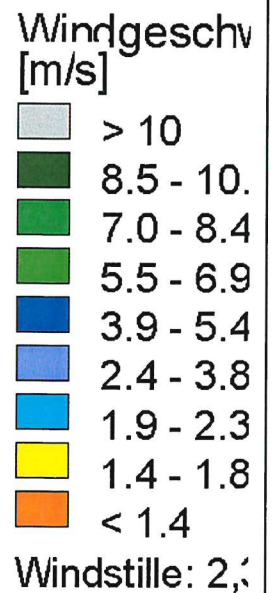
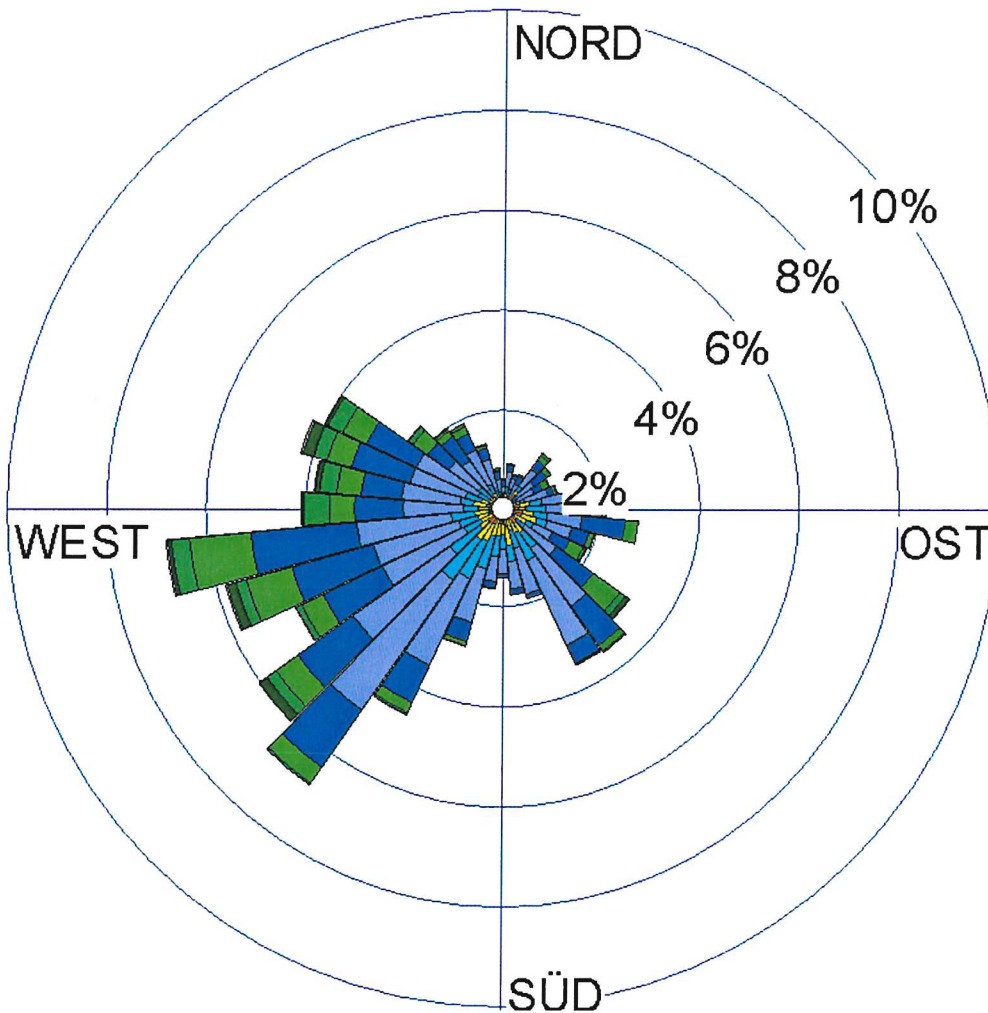
- A** Hofstelle Heinrich Ramme
- B** Hofstelle Heinrich Schulze
- C** Hofstelle Odin Kalbe
- D** Hofstelle Eberhard Meyer
- E** Hofstelle Rolf Götz-Lippel
-  Rinderställe
-  Schweineställe
-  Pferdeställe
-  Geflügelställe



Gemeinde Sassenburg
 Vorhabensbezogener Bebauungsplan Altenpflegeheim Westerbeck
 Lage der Stallanlagen

Anlage
 2
 M: 1 : 2.500
 8000619440

**Windrichtungshäufigkeitsverteilung Braunschweig
Ausbreitungsklassenzeitreihe 2001**



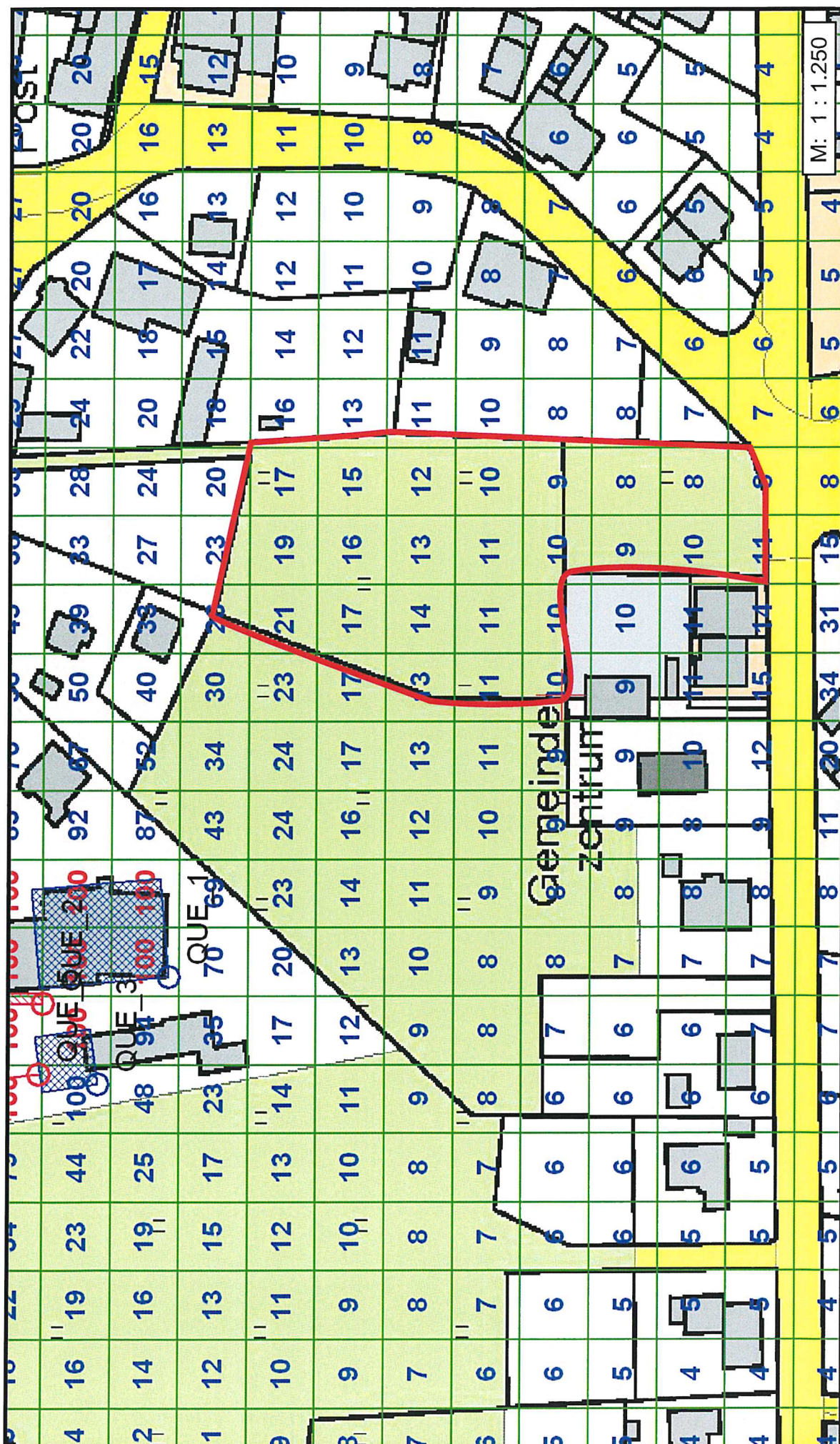
Windrichtung aus der der Wind weht in 10°-Sektoren




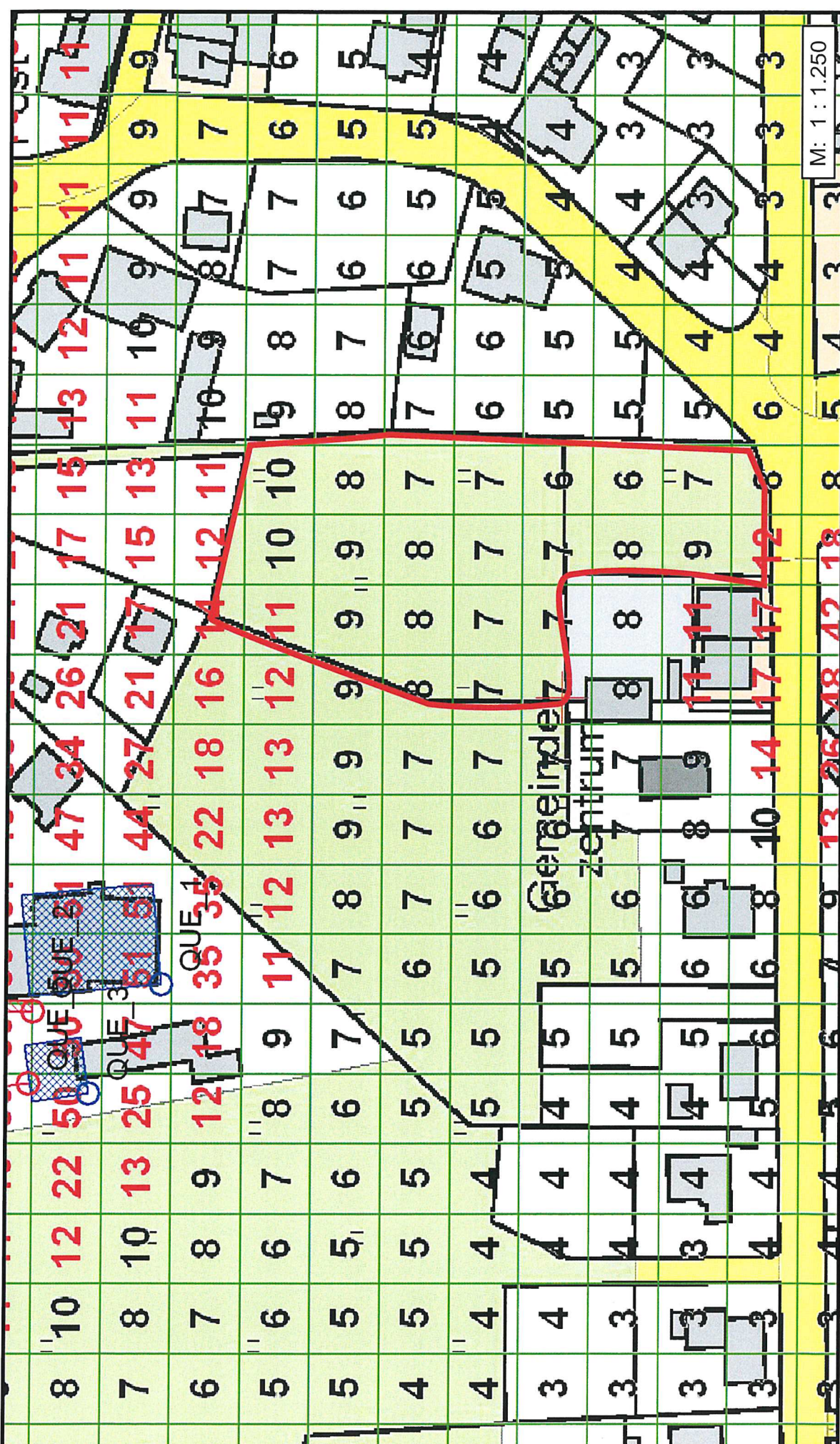
Gemeinde Sassenburg
Vorhabensbezogener Bebauungsplan
Altenpflegeheim Westerbeck
Windrichtungshäufigkeitsverteilung

**Anlage
3**

8000619440



	Gemeinde Sassenburg Vorhabensbezogener Bebauungsplan Altenpflegeheim Westerbeck Geruchsbelastung (ohne tierartenbezogene Bewertung)		Anlage 4
			8000619440



Gemeinde Sassenburg
 Vorhabensbezogener Bebauungsplan Altenpflegeheim Westerbeck
 belästigungsrelevante Geruchsbelastung

Anlage
 5
 M: 1 : 1.250
 8000619440

TÜV NORD Umweltschutz

Protokolldatei des Ausbreitungsprogrammes

2008-01-14 14:34:17 -----
 Talserver: \

Ausbreitungsmodell AUSTAL2000, Version 2.3.6-WI-x
 Copyright (c) Umweltbundesamt, Berlin, 2002-2007
 Copyright (c) Janicke Consulting, Durnum, 1989-2007

Arbeitsverzeichnis: ./

Erstellungsdatum des Programms: 2007-03-17 10:34:11
 Das Programm läuft auf dem Rechner H-N7001.

```

===== Beginn der Eingabe =====
> ti "westerbeck"
> gx 3610650.00
> gy 5820950.00
> qs 1
> az ".\braunschweig_2001.akt"
> dd 16
> x0 -294
> nx 36
> y0 -231
> ny 36
> xq -65.72 -83.76 -36.01 -40.22 -19.44 97.70 116.05 122.81 0.98 -3.31 -51.83 -71.83 -90.63 -99.92 -88.36 -70.67 -86.57 -130.94 -
61.70
> yq 91.54 238.39 279.79 262.24 227.78 179.31 171.24 178.19 -92.79 -89.39 -133.05 121.07 108.05 139.33 121.81 148.67 153.38 151.37
213.13
> hq 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00
> aq 23.19 14.06 0.00 0.00 5.00 13.06 17.95 19.86 20.85 15.48 2.50 13.00 0.00 0.00 27.43 9.00 4.00 45.00
> bq 30.25 14.03 12.00 12.00 5.00 25.00 10.08 13.60 4.97 5.13 11.80 8.00 13.00 11.00 10.00 8.94 9.00 4.00 30.00
> cq 5.00 2.00 1.50 1.20 1.00 3.00 4.00 3.00 3.00 3.00 3.00 0.00 4.00 1.50 1.20 7.00 4.00 2.00 7.00
> wq 5.00 2.86 306.87 310.24 354.29 -17.52 323.75 329.42 45.00 44.65 44.53 0.00 8.13 -173.87 6.71 2.94 0.00 4.40 -29.46
> vq 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00
> dq 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00
> sq 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00
> lq 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00
> rq 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00
> tq 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00
> odor 755.56 152.78 83.33 138.89 55.56 236.11 325 494.44 41.67 ? 55.56 138.89 69.44 83.33 50 94.44 55.56 1111.11
===== Ende der Eingabe =====

```

Die Höhe hq der Quelle 1 beträgt weniger als 10 m.
 Die Höhe hq der Quelle 2 beträgt weniger als 10 m.
 Die Höhe hq der Quelle 3 beträgt weniger als 10 m.
 Die Höhe hq der Quelle 4 beträgt weniger als 10 m.
 Die Höhe hq der Quelle 5 beträgt weniger als 10 m.
 Die Höhe hq der Quelle 6 beträgt weniger als 10 m.
 Die Höhe hq der Quelle 7 beträgt weniger als 10 m.

TÜV NORD Umweltschutz
Protokolldatei des Ausbreitungsprogrammes

Die Höhe hq der Quelle 8 beträgt weniger als 10 m.
Die Höhe hq der Quelle 9 beträgt weniger als 10 m.
Die Höhe hq der Quelle 10 beträgt weniger als 10 m.
Die Höhe hq der Quelle 11 beträgt weniger als 10 m.
Die Höhe hq der Quelle 12 beträgt weniger als 10 m.
Die Höhe hq der Quelle 13 beträgt weniger als 10 m.
Die Höhe hq der Quelle 14 beträgt weniger als 10 m.
Die Höhe hq der Quelle 15 beträgt weniger als 10 m.
Die Höhe hq der Quelle 16 beträgt weniger als 10 m.
Die Höhe hq der Quelle 17 beträgt weniger als 10 m.
Die Höhe hq der Quelle 18 beträgt weniger als 10 m.
Die Höhe hq der Quelle 19 beträgt weniger als 10 m.
CORINE: z0-gk.dma(e6fc79ad) wird verwendet.
CORINE: Mittlerer Wert von z0 ist 0.980 m.
Der Wert von z0 wird auf 1.00 m gerundet.
Die Zeitreihen-Datei ./zeitreihe.dma wird verwendet.
Es wird die Anemometerhöhe ha=20.4 m verwendet.
Die Angabe "az ..\braunschweig_2001.akt" wird ignoriert.

TMT: Auswertung der Ausbreitungsrechnung für odor
TMT: 365 Tagesmittel (davon ungültig: 0)
TMT: Datei ./odor-j00z ausgeschrieben.
TMT: Datei ./odor-j00s ausgeschrieben.

Auswertung der Ergebnisse:
=====

DEP: Jahresmittel der Deposition
J00: Jahresmittel der Konzentration/Geruchsstundenhäufigkeit
Tnn: Höchstes Tagesmittel der Konzentration mit nn Überschreitungen
Snn: Höchstes Stundenmittel der Konzentration mit nn Überschreitungen

WARNUNG: Eine oder mehrere Quellen sind niedriger als 10 m.
Die im folgenden ausgewiesenen Maximalwerte sind daher
möglicherweise nicht relevant für eine Beurteilung!

Maximalwert der Geruchsstundenhäufigkeit bei z=1.5 m
=====

ODOR J00	: 100.0 %	(+/- 0.00)	bei X= -94 m, Y= 129 m (13, 23)
----------	-----------	--------------	-----------------------------------

=====

2008-01-14 17:25:04 AUSTAL2000 ohne Fehler beendet.

Auftraggeber: Gemeinde Sassenburg
Auftragsnummer: 8000619440 / 207PGU166

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Ziel der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan soll in der Ortsmitte die Möglichkeit zur Errichtung eines Altenpflegeheimes geschaffen werden.

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 13.12.2007 bis 04.01.2008 statt.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, 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 18.01.2008 aufgefordert. Teilweise wurden Anregungen redaktioneller Art vorgetragen, die zu einer Aktualisierung der Planunterlagen geführt haben.

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 18.02.2008 bis 20.03.2008 vorgestellt. In diesem Verfahrensschritt wurden vom Landkreis Gifhorn und von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bedenken bezüglich möglicher Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen vorgetragen.

Seitens der Straßenbauverwaltung wurde gefordert, dass die Zufahrt zum Altenpflegeheim von der Kleinen Dorfstraße so weit wie möglich aus dem direkten Einmündungsbereich der L 289 an die vorhandene Bebauung herauszulegen ist, um die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der L 289 zu gewährleisten. Dieser Forderung wird durch die Festlegung eines Ein- und Ausfahrtbereiches entsprochen.

Seitens des Landkreises Gifhorn wurde angeregt, die Absicht zur Errichtung eines Altenpflegeheimes dadurch zu unterstreichen, dass in den textlichen Festsetzungen geregelt wird, dass nur die Errichtung eines Altenpflegeheimes zulässig ist. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Weiterhin wurde seitens des Landkreises ein Nachweis zur angestrebten Versickerung des Oberflächenwassers gefordert. Hier folgt die Gemeinde der Aussage des Wasserverbandes Gifhorn, dass aufgrund des hohen Grundwasserspiegels das anfallende Niederschlagswasser entweder in den im Plangebiet vorhandenen Gräben oder in die auf dem Grundstück zu verlegende Entlastungsleitung eingeleitet wird. Für die Verlegung der Entlastungsleitung wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht eingetragen, das durch eine Eintragung im Grundbuch abgesichert wird.

Aus der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben, die sich im Wesentlichen mit der Standortfrage des geplanten Altenpflegeheimes und mit den Auswirkungen auf Natur und Landschaft beschäftigen. Hier kann auf die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeiteten Fachgutachten zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und Geruchseinwirkungen zurückgegriffen werden, die die Gemeinde zur Konfliktbewältigung in Auftrag gegeben hatte. Die Ergebnisse der Fachgutachten sind in die Planüberlegungen eingeflossen und im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist, berücksichtigt.

Den aus dem Fachgebiet Immissionsschutz des Landkreises Gifhorn vorgetragenen Bedenken, nämlich dass die im TÜV-Gutachten zur Beurteilung der Geruchsimmissionen herange-

zogene Beurteilungsmaßstäbe der novellierten Geruchsmissionsrichtlinie nicht angewendet werden können, da diese noch nicht verbindlich eingeführt sind und somit die Immissionswerte nach geltendem Recht die zulässigen Werte für ein Wohngebiet überschreiten, wurde dadurch Rechnung getragen, dass aus Rücksicht auf die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe als Art der baulichen Nutzung in Dorfgebiet geändert wurde. Durch die Überarbeitung wurde jedoch eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich, die in der Zeit vom 02.05. – 02.06.2008 durchgeführt wurde. In diesem Verfahrensschritt wurden keine weiteren Anregungen vorgetragen, die zu einer nochmaligen Überarbeitung der Planunterlagen geführt hätten.

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 (2007) 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

Der Landkreis Gifhorn und die Landwirtschaftskammer Niedersachsen haben im Beteiligungsverfahren festgestellt, dass sich aus dem Betrieb der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen Konfliktpotentiale gegenüber der geplanten Nutzung des Altenpflegeheimes ergeben könnten. Hierzu wurden im Rahmen der Umweltprüfung durch ein Fachbüro die zu berücksichtigenden Nutzungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe untersucht und bewertet.

Durch diesen Fachbeitrag wurde festgestellt, dass eine Beeinträchtigung aufgrund des Standortes am Rande einer ländlichen Ortslage nicht zu erwarten ist. Dieser Aussage konnte sich die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises jedoch nicht anschließen, da die vom TÜV Hannover gewählten Beurteilungskriterien noch im Verfahren sind und somit das alte Recht anzuwenden ist. Die Gemeinde schloss sich den Bedenken des Landkreises an und änderte die Art der baulichen Nutzung in Dorfgebiet.

Seitens der Öffentlichkeit liegen Stellungnahmen vor, die sich mit der Standortwahl und den damit verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft beziehen.

Prinzipiell 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.

Anlage

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 07.07.2008 als Satzung beschlossen.