

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan

"Rübekamp"

mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl. Ing. Ute Kolb, M. Sc. Ing. M. Roszewska; A. Hoffmann, M. Pfau;
A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

| | Seite |
|--|-----------|
| 1.0 Vorbemerkung | 3 |
| 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung | 3 |
| 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage | 5 |
| 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans | 5 |
| 1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG | 6 |
| 2.0 Planinhalt/ Begründung | 6 |
| 2.1 Baugebiete | 7 |
| 2.2 Verkehrsflächen | 8 |
| 2.3 Grünflächen | 9 |
| 2.4 Bodenschutz/ Baugrund/ Topographie | 10 |
| 2.5 Ver- und Entsorgung | 11 |
| 2.6 Immissionsschutz | 11 |
| 2.7 Brandschutz | 11 |
| 2.8 Kampfmittelbeseitigung | 11 |
| 2.9 Altlasten | 11 |
| 3.0 Umweltbericht | 12 |
| 3.1 Einleitung | 12 |
| 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans | 12 |
| 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes | 13 |
| 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 13 |
| 3.2.1 Bestand | 14 |
| 3.2.2 Entwicklungsprognose | 19 |
| 3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation | 20 |
| 3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten | 24 |
| 3.3 Zusatzangaben | 24 |
| 3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung | 24 |
| 3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt | 25 |
| 3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 25 |
| 3.3.4 Quellenangaben | 26 |
| 4.0 Flächenbilanz | 28 |
| 5.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift | 28 |
| 6.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | 29 |
| 7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens | 32 |
| 7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | 32 |
| 7.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden | 32 |
| 7.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden | 32 |
| 8.0 Zusammenfassende Erklärung | 33 |
| 8.1 Planungsziel | 33 |
| 8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung | 34 |
| 9.0 Verfahrensvermerk | 35 |
| Anhang: Artenliste | 36 |

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Müden (Aller) liegt im Westen des Landkreises Gifhorn im Einzugsbereich der Städte Gifhorn, Wolfsburg, Celle und Braunschweig. Die Gemeinde ist Teil der Samtgemeinde Meinersen. Flettmar ist Gemeindeteil der Gemeinde Müden (Aller).

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans "Rübekamp" mit örtlicher Bauvorschrift sollen neue Bauplätze in Flettmar planungsrechtlich abgesichert und in das dörflich geprägte Umfeld eingegliedert werden.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Der zur Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) gehörende Gemeindeteil Flettmar liegt im Westen des Landkreises Gifhorn im Einzugsbereich der Städte Gifhorn, Wolfsburg, Celle und Braunschweig. Die Gemeinde Müden (Aller) ist Teil der Samtgemeinde Meinersen. Nach landesplanerischer Einordnung¹⁾ befindet sich die Gemeinde Müden (Aller) in der ländlichen Region.

Nach regionalen Zielvorgaben (RROP)²⁾ hat die Ortschaft Müden (Aller) eine grundzentrale Teilfunktion zur Unterstützung eines Grundzentrums bei der Bereitstellung von zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu erfüllen. Der Ort Meinersen nimmt die Funktion des Grundzentrums wahr; dem Ort Leiferde werden ebenfalls grundzentrale Teilfunktionen innerhalb der Samtgemeinde Meinersen zugewiesen. Dem Ortsteil Flettmar sind keine besonderen Schwerpunktaufgaben zugeordnet.

Über die Kreisstraßen K 108, K 50, K 40, K 41 und K 44 ist Flettmar an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Die weitere Einbindung erfolgt über das übrige klassifizierte Straßennetz. Der öffentliche Personennahverkehr besteht über zwei Buslinien.

Die Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) hat rd. 5.340 Einwohner (Stand: 01.12.2020). Der Hauptort Müden (Aller) zählt mit rd. 2.580 Einwohnern (Stand: 01.12.2020) zu den großen Ortschaften der Samtgemeinde. Als solcher stellt er in der Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) zentrale Einrichtungen wie Grundschule und Bürgerhaus zur Verfügung. Neben der ausgeprägten Wohnfunktion des Ortes finden sich vielfältige gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Ortszentrum. Der Ortsteil Flettmar zählt zu diesem Zeitpunkt rd. 900 Einwohner.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im Nordwesten der bebauten Ortslage von Flettmar, entlang der "Dorfstraße" K 41 am Übergang zur freien Landschaft. Ziel der Planung ist die planerische Vorbereitung einer Siedlungserweiterung, um in Flettmar den Bedarf der inneren Umsetzung und Eigenentwicklung gemäß der Nachfrage nach Wohngrundstücken für Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser bereitzustellen.

Flettmar ist unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Daher werden nach dem RROP 3,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner pro Jahr als Bedarf zu Grunde gelegt. Das heißt, bezogen auf die aktuellen Einwohnerzahlen von Flettmar von 900 Einwohnern, dass für 5 Jahre 16 Bauplätze benötigt werden und für 10 Jahre 32 Bauplätze. Mit der vorliegenden Planung werden

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, letzte Änderung 2017 (LROP)

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

ca. 29 Bauplätze bereitgestellt. Dieser Umfang wird als Vorsorge für die Eigenentwicklung als angemessen angesehen.

Bisher wurde das Planareal landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Norden und Osten angrenzend an das Plangebiet befinden sich Ackerflächen. Im Süden grenzt das Gebiet an den vorhandenen Siedlungskörper. Im Westen grenzt das Gebiet an die teilweise von Bäumen flankierte K 41 und im nordwestlichen Bereich an Ackerflächen an.

Wesentliche landschaftsbildprägende Elemente befinden sich im Nordosten von Flettmar entlang der Aller.

Der Bereich weist keine besonderen zeichnerischen Festlegungen auf. Die Planung wird insofern als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst angesehen.

Der **Nahverkehrsplan 2020 für den Großraum Braunschweig (NVP)³⁾** macht in **Kapitel C 2.2** Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung:

- Zitat

Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bedienungachsen benötigen eine kostenintensive Erschließung, um attraktive ÖPNV-Verbindungen anzubieten. Der ÖPNV ist in diesen Fällen meistens nicht wirtschaftlich zu betreiben. Aus Sicht des ÖPNV sind diese Siedlungsentwicklungen zu vermeiden und etwaige Kostendeckungsfehlbeträge für ein gewünschtes Bedienungsangebot bei der Erschließungsplanung bzw. Abwägung zu berücksichtigen.

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

- Zitatende

Die Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr ist durch das Busliniennetz mit einer Haltestelle in einer Entfernung von ca. 450 m an der "Böckelser Straße" gewährleistet. Das Busangebot besteht aus zwei Linien: 141 (Flettmar – Müden - Gifhorn) und 144 (Meinersen – Müden – Flettmar – Böckelse).

³⁾ Nahverkehrsplan für den Großraum Braunschweig 2020

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan "Rübekamp mit örtlicher Bauvorschrift" wird aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen entwickelt. Für die Gemeinde Müden (Aller) ist der Flächennutzungsplan mit dem Stand der Änderung 39 a vom 30. November 2020 wirksam.

Insoweit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

Im Maßnahmenkonzept des Dorferneuerungsplans Flettmar wird der westlich gelegene Teil der erstmals beplanten Fläche angrenzend an die K 41 zur Siedlungsentwicklung und Wohnen gekennzeichnet.

Südlich des Geltungsbereiches werden durch den Bebauungsplan "Kartoffelberg" allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan ist 1972 in Kraft getreten.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 3,49 ha, von denen rd. 0,6 ha bereits bebaut sind. Darüber hinaus werden mit der Planung im Umfang von 2,24 ha allgemeine Wohngebiete festgesetzt, für die eine Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen ist. Mit der Überschreitung durch Stellplätze und Nebenanlagen von 50% und der Versiegelung der Straßenverkehrsflächen kann es zu einer Versiegelung von max. ca. 1,37 ha kommen. Es werden bis zu ca. 29 Wohneinheiten ermöglicht, um den Bedarf für die Eigenentwicklung in Flettmar zu decken. Gleichzeitig wird ein rd. 0,23 ha großer Bereich der "Dorfstraße" in den Geltungsbereich einbezogen, um den Fußweg entlang der K 41 zu verlängern.

Die Widmung der neuen Planstraße erfolgt gem. § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) mit der Verkehrsübergabe.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat. Durch die Siedlungserweiterung werden keine Vorhaben entstehen, die anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes wären.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um in der Ortschaft Flettmar die Siedlungserweiterung im Hinblick auf Ein- und Mehrfamilienhäuser entsprechend der Nachfrage und der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum nachzukommen. Damit sollen für den nordwestlichen Ortsrand von Flettmar ca. 29 Bauplätze (wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt) bereitgestellt werden.

An der "Dorfstraße" bestehen zwei Grundstücke im bisherigen Außenbereich, die auf Grund der Privilegierung der Landwirtschaft bebaut sind. Sie sollen in die Planung einbezogen und als Dorfgebiet ausgewiesen werden, um einerseits einen verträglichen Übergang zwischen den Gebieten zu ermöglichen, andererseits um auf den Grundstücken die Nutzung entsprechend des Charakters eines Dorfgebietes planungsrechtlich zu sichern.

Für die Planung werden bisher ackerwirtschaftlich genutzte Flächen herangezogen. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Großraum Braunschweig weist an der Stelle keine besonderen zeichnerischen Festlegungen auf.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

Innerhalb des Umweltberichts ist auch eine für die Belange von Natur und der Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB durchzuführende Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebnisorientiert dargestellt.

Aufbauend auf das Ergebnis der Eingriffsregelung wird die Gemeinde neben naturräumlichen Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets auch auf Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplans zurückgreifen.

Unterschiedliche Auswirkungen auf die Belange und Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB bereitet der Bebauungsplan nicht vor. Partizipationsmöglichkeiten sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit Öffentlichkeitsbeteiligungen gegeben.

1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Die vorliegende Planung beinhaltet ein allgemeines Wohngebiet sowie Straßenverkehrs- und Grünflächen. Durch die gewählte Art der Nutzung wird ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet erfolgen kann.

Der nächstliegende Störfallbetrieb befindet sich nördlich von Müden (Aller) in einer Entfernung von ca. 3,8 km. Es handelt sich dabei um eine 4 MW-Biogasanlage mit angeschlossener Gasaufbereitung.

Die Planung führt zu keinen Einschränkungen vorhandener Störfallbetriebe, da sich in der näheren Umgebung zu diesen Betrieben bereits schutzwürdige Nutzungen befinden. Man muss davon ausgehen, dass diese sich an die vorgeschriebenen Abstände halten, da sie im Rahmen des Immissionsschutzes genehmigt worden sind.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen und im Norden der bebauten Ortslage, östlich der Kreisstraße K 41, Wohnbebauung ermöglicht. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen.

Es werden 2,66 ha zurzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Infolgedessen sollen rd. 2,24 ha allgemeines Wohngebiet, 0,36 ha Straßenverkehrsflächen und 0,06 ha für öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Weitere 0,83 ha sind bereits bebaut und werden in den Geltungsbereich einbezogen, um deren Charakter sicherzustellen aber auch um eine Anstoßwirkung zu geben, dass hier eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Gleichzeitig wird ein rd. 0,23 ha großer Bereich der Dorfstraße in den Geltungsbereich einbezogen, um den Fußweg entlang der K 41 zu verlängern.

Dieser Teilbereich wird als Dorfgebiet ausgewiesen, jedoch ohne weitere Festsetzung als sog. "einfacher Bebauungsplan" gem. § 30 (3) BauGB. Damit kann eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgen und nicht mehr wie bisher nach § 35 BauGB. Eine Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung wird somit hier nicht erforderlich.

Die Nutzungsfestsetzung dient der Bestandssicherung, aber auch der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten.

2.1 Baugebiete

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Der Planbereich liegt unmittelbar an der bebauten Ortslage von Flettmar und wird an den anderen Seiten von landwirtschaftlich genutzter Fläche umrahmt. Es handelt sich um in einem Teilbereich bereits bebautes Gebiet (MD) sowie um eine bis jetzt ackerbaulich genutzte Fläche.

Im Plangeltungsbereich der bisherigen Ackerflächen wird im Umfang von 2,24 ha ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Gebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt dabei einerseits die notwendige Wohnfunktion, andererseits die in Teilen noch dörfliche Prägung des Ortes sowie die bestehende Nachbarschaft zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Um den Versiegelungsgrad angemessen zu begrenzen und damit eine lockere Bebauung innerhalb des Ortes zu schaffen, wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gewählt. Mit der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze kann somit maximal 1,01 ha versiegelt werden. Hinzu kommt die Versiegelung von Verkehrsflächen in Höhe von 0,59 ha.

Um darüber hinaus den Bauherren eine flexible Ausnutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, werden die Baugrenzen großzügig zu den Baugebietsrändern und den Verkehrsflächen festgelegt. Unabhängig davon sind die Mindestabstände und Abstandregelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten.

Im Hinblick auf die am stärksten nachgefragte Bauweise der Einfamilien- und Doppelhäuser, auch im Hinblick auf barrierearmes Wohnen und eine verträgliche Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, wird eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. So wird den Wohnbedürfnissen breiter Bevölkerungsschichten entsprochen und eine nachhaltige Planung vorgenommen. Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise vorgesehen. Die Festsetzung offener Bauweise, die Gebäude bis zu einer Länge bis zu 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässt, wird im Sinne der nachgefragten und beabsichtigten lockeren Bauungsstruktur des Gebietes als angemessen erachtet. Da diese Festsetzung allerdings auch erlaubt, mehrere Wohnungen in einem Einzelhaus unterzubringen, solange das Gebäude eine Gesamtlänge von 50 m auf einem Grundstück unterschreitet, werden weitergehende Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur Anzahl der Wohnungen getroffen. Mit Bezug auf die in der Ortslage vorhandene Bebauung wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² je Wohnung für Einzelhäuser und 300 m² je Wohnung in Doppelhaushälften bzw. 250 m² in Reiheneinheiten festgelegt.

Weiterhin ist zur Sicherung einer ortstypischen Gestaltung der Planung eine örtliche Bauvorschrift beigefügt, die neben Regelungen zur Gestaltung der Dächer, eine Regelung zur Anzahl der Stellplätze und Garagen enthält. Je Wohneinheit werden zwei Stellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sein.

So wird gesichert, dass die öffentlichen Parkplätze im Quartier tatsächlich für die Besucher zur Verfügung stehen.

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Quartiers am Ortsrand zu gewährleisten, wird darüber hinaus festgelegt, dass je Baugrundstück ein großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist.

Außerdem ist eine 5,00 m breite Randeingrünung auf den am Nord- und Ostrand des Allgemeinen Wohngebiets liegenden privaten Grundstücken im Umfang von rd. 0,18 ha vorgesehen. Innerhalb dieser Flächen ist je angefangener 5 m² Bepflanzungsfläche mindestens 1 strauchartiges Gehölz und je angefangener 100 m² Bepflanzungsfläche mindestens 1 baumartiges Gehölz zu pflanzen.

Diese sichern den Übergang zur freien Landschaft und dienen gleichzeitig als Sprüh- und Spritzschutz gegenüber der Landwirtschaft.

Bei der Pflanzung der Gehölze ist die textliche Festsetzung Nr. 9 des Bebauungsplans hinsichtlich der Auswahl der in Frage kommenden Gehölzarten zu beachten.

- Dorfgebiet (MD gem. § 5 BauNVO)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden im Umfang von 0,60 ha zwei im Norden des Plangeltungsbereichs liegende Grundstücke in die Planung einbezogen und als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Damit wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungen der zuvor privilegierten Lage im Außenbereich Rechnung getragen und gleichzeitig eine weitere flexiblere Bebauung auch für nicht privilegierte Nutzungen im Rahmen eines Dorfgebietes zugelassen.

Dieser Teilbereich wird als Dorfgebiet ausgewiesen, jedoch ohne weitere Festsetzung als sog. "einfacher Bebauungsplan" gem. § 30 (3) BauGB. Damit kann eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgen und nicht mehr nach § 35 BauGB. Eine Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung wird somit hier nicht erforderlich.

Die Nutzungsfestsetzung dient der Bestandssicherung, aber auch der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Zufahrt in das Neubaugebiet ist über die "Dorfstraße" vorgesehen. Diese wird in den Geltungsbereich einbezogen, um den Gehweg zu erweitern. Die Anbindung liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Der Innerortscharakter müsste durch geeignete bauliche Maßnahmen (Gehweg) im Seitenraum der Kreisstraße K 41 geschaffen werden. Eine entsprechende Vereinbarung wird zwischen der Gemeinde Müden (Aller) und dem Landkreis Gifhorn vor der Realisierung der Planung erfolgen.

Innerhalb des Plangebiets werden Straßenverkehrsflächen mit der Breite von 10 m festgesetzt. Die Erschließung endet in einer Wendeanlage, die auch von Müllfahrzeugen befahren werden kann. Der Ausbau der Straßen ist nach den Richtlinien zum Ausbau von Straßen (RASt 06) vorgesehen.

Es wird weiterhin im Umfang von 0,03 ha eine Anliegerstichstraße festgesetzt, um die hinterliegenden Grundstücke zu erschließen.

- Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs im allgemeinen Wohngebiet wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen werden. Im Ergebnis wird dabei ein Verhältnis von Wohneinheiten zu Parkplätzen von 2 bis 3 : 1 angestrebt und wird voraussichtlich so auch möglich sein. Da die Lage der Zufahrten erst bei der Realisierung feststehen wird, können an dieser Stelle keine genaueren Angaben gemacht werden.

Auf den Grundstücken sind Garagen, Stellplätze und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt. Zu den öffentlichen Grünflächen ist ein unbebauter Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Hierdurch soll verhindert werden, dass der öffentliche Verkehrsraum nicht unmittelbar von Nebengebäuden flankiert werden kann. Dies gilt auch für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO.

Die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken werden im Zuge der Bauanzeige bzw. des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken entsprechend der Nutzung nachzuweisen sein.

Um keinen Konflikt mit der Bebauung einzelner Grundstücke im Vorfeld zu erzeugen, wird darauf verzichtet, die Lage der Parkplätze zum gegenwärtigen Zeitpunkt festzulegen.

- Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich in der "Böckelser Straße" in einer Entfernung von rd. 450 m zur Planbereichsmittle. Dies entspricht den Forderungen des Nahverkehrsplans 2020 für den Großraum Braunschweig mit seinen Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung, wonach der Erschließungsradius von bis zu 500 m für Straßenbahn- und Bushaltestellen als ausreichend angesehen wird.

- Technische Infrastruktur

Die Flächen können durch Erweiterungen in die vorhandenen Ver- und Entsorgungnetze eingebunden werden.

2.3 Grünflächen

Der vorliegende Bebauungsplan setzt im Plangebiet zwei kleinere öffentliche Grünflächen fest. Im Einzelnen handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche von 0,02 ha, die die im Plangebiet nördlich angeordnete Wohnbebauung in Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche in zwei Bereiche gliedert und ggf. später als Straßenverkehrsfläche im Falle einer Erweiterung des Wohngebietes herangezogen werden kann sowie um eine die südöstlich gelegene Wohnbebauung begrenzende Grünfläche mit einer Größe von ca. 0,04 ha. Diese öffentliche Grünfläche erstreckt sich bis zur südlich des Plangebiets liegenden Straße "Kartoffelberg".

Diese Grünflächen werden als Scherrasen angelegt und dürfen im Notfall durch Rettungsfahrzeuge und Versorgungsträger befahren werden.

2.4 Bodenschutz/ Baugrund/ Topographie

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Zudem gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung/ Bauanzeige bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend als Sandacker genutzt.

Entsprechend des vorliegenden Baugrundgutachtens⁴⁾ liegt im gesamten Planbereich unterhalb der Mutterbodenschicht ab Tiefen von ca. 0,35 - 0,50 m bis zu den Bohrtiefen von 5,00 m feinsandiger z. T. mittelsandiger Feinsand mit einer schluffigen Schicht vor. Der Grundwasserstand im September 2018 wurde in einer Tiefe von rd. 3,3 m bis 3,5 m unter der Geländeoberkante (GOK) angetroffen. Nach Aussage des Gutachtens ist für die Dimensionierung von Versickerungsanlagen ein mittlerer höchster Grundwasserstand von 46,5 mNN anzunehmen.

Nach den Ergebnissen der Boden- und Grundwassersituation ist eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 138 technisch möglich.

Bei nicht unterkellerten Bauweise und einer Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten liegen die Gründungssohlen der Gebäude bei frostsicherer Einbindung (ca. $t = 1,0$ m unter GOK) im Sand der Schicht 3 bzw. im Schluff der Schicht 4. Der Sand ist bei einer mindestens mitteldichten Lagerung und der Schluff bei einer mindestens steifen Konsistenz ausreichend tragfähig und grundsätzlich in der Lage, die Bauwerkslasten setzungsverträglich aufzunehmen.

Weich konsistente Böden in der Gründungssohle sind nicht ausreichend tragfähig und gegen gut verdichtbares Material auszutauschen.

Bei unterkellerten Bauweise liegen die Gründungssohlen der Gebäude (ca. $t = 2,5$ m unter GOK) im Sand der Schicht 3. Der Sand ist bei einer mindestens mitteldichten Lagerung ausreichend tragfähig und grundsätzlich in der Lage, die Bauwerkslasten setzungsverträglich aufzunehmen.

Je nach Höheneinordnung der Gründungssohle und der angetroffenen Böden kann eine Abdichtung der Keller gegen drückendes Wasser erforderlich werden (Weiße Wanne).

Grundsätzlich werden für jedes Gebäude eine projektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten nach DIN 4020 erforderlich.

Die Ergebnisse von chemischen Untersuchungen an Mischproben aus dem Bohrgut sind enthalten. Im Oberboden führen organische Anteile zu einer Einstufung nach LAGA als Z 1.1 (Z 0). Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

4) Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten zum Baugebiet "Rübekamp", BSP Ingenieure, Projekt-Nr.: 356.18, Braunschweig, 12.09.2018

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Anwohner bzw. Nutzer von Grundstücken, die nicht direkt durch die Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Erweiterung der vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Schmutzwasser, Strom, Gas und Telekommunikation möglich.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation etc. vorhanden und wird im erforderlichen Umfang erweitert. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Für das anfallende Niederschlagswasser hat die Nutzung oder Versickerung schadensfrei innerhalb der Bauflächen sowie der Verkehrsflächen zu erfolgen. Hierzu trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

2.6 Immissionsschutz

Der Planbereich befindet sich unmittelbar nördlich der bebauten Ortslage. An den anderen Seiten wird das Plangebiet von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Die von dort ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

2.7 Brandschutz

Es ist beabsichtigt, die Belange des Brandschutzes einvernehmlich mit der örtlichen Feuerwehr bzw. dem zuständigen Brandschutzprüfer zu regeln.

2.8 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf Abwurfkampfmittel aufgefunden werden, so ist umgehend das Ordnungsamt, die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

2.9 Altlasten

Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn zu melden.

3.0 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung soll entsprechend dem Verfahrensstand der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten. Das Plangebiet befindet sich im Norden von Flettmar, unmittelbar an der bebauten Ortslage und beinhaltet ein Neubaugebiet.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet in der Gemeindeteil Flettmar zu schaffen, das zur Deckung des nachgefragten Wohnungsbedarfs im Ort dienen soll (Eigenentwicklung). Zu diesem Zweck überplant der Bebauungsplan im Geltungsbereich eine Ackerfläche zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Gleichzeitig wird die nordwestlich bestehende Bebauung als Dorfgebiet (MD) erfasst.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 3,49 ha. Für rd. 2,24 ha setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest. Innerhalb dieser Flächen werden ca. 0,18 ha von einer Anpflanzungsfestsetzung überlagert. Das im Norden in die Planung einbezogene Dorfgebiet (MD) umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha. Außerdem werden ca. 0,06 ha öffentliche Grünflächen und ca. 0,56 ha Straßenverkehrsflächen sowie 0,03 ha Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgelegt.

Bezogen auf die im Bebauungsplan gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für das Allgemeine Wohngebiet bereitet der Plan inklusive der gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überschreitungen (um 50%) eine Gesamtversiegelung inklusive einer zulässigen 100%igen Versiegelung innerhalb der Straßenverkehrsflächen und einer Versiegelung in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung von insgesamt 1,37 ha vor.

Darüber hinaus werden öffentliche Grünflächen (rd. 0,06 ha) und private Anpflanzungen von 0,18 ha planungsrechtlich vorbereitet.

Zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Gestaltung bestimmt der Bebauungsplan zwei Grünflächen, die als Scherrasen angelegt werden.

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Quartiers am Ortsrand zu gewährleisten, wird darüber hinaus festgelegt, dass je Baugrundstück ein großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist.

Außerdem ist eine 5,00 m breite Randeingrünung auf den am Nord- und Ostrand des Allgemeinen Wohngebiets liegenden privaten Grundstücken vorgesehen. Innerhalb

dieser Flächen ist je angefangener 5 m² Bepflanzungsfläche mindestens 1 strauchartiges Gehölz und je angefangener 100 m² Bepflanzungsfläche mindestens 1 baumartiges Gehölz zu pflanzen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde auf Grundlage des sog. Städtetagmodells Niedersachsen erstellt.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Sachverhalte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Kartierung⁵⁾ beauftragt, dessen Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt wurden. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und wird beachtet. Bauarbeiten werden außerhalb der Brut- und Setzzeit begonnen und durchgeführt.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁶⁾
- Schutz und Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen ^{7) 8)}
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁹⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms¹⁰⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn sowie dem Map-Server des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Umweltschutz (NLWKN) abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation zugrunde gelegt und diese den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

☞ das Regionale Raumordnungsprogramm

⁵⁾ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Rübekamp“ in Flettmar (Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn), Prof. Dr. Kaiser ALW, November 2019

⁶⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁷⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁸⁾ DIN 18005

⁹⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹⁰⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Gemeinde Müden (Aller), Gemeindeteil Flettmar, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- ☞ die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn
- ☞ Bodenübersichtskarten
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet. Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen ausgewertet.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden,

- ☞ Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt.

Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

Besondere Gutachten und Stellungnahmen zu den technischen Erfordernissen bzw. zum Schallschutz sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

3.2.1 Bestand

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt und beschrieben.

Die Prüfung erfolgt auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan etc.) sowie der örtlichen Bestandsaufnahme und Biotoptypenkartierung anhand der artenschutzrechtlicher Kartierung¹¹⁾.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Eingriffsmodells des Niedersächsischen Städtetages¹²⁾.

a) Naturräumliche Schutzgüter

In dem RROP 2008 ist der Plangeltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans nicht gekennzeichnet und die Fläche des einfachen Bebauungsplans als vorhandener Siedlungsbereich gekennzeichnet. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich der erstmals bebaubaren Fläche als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

Der Bebauungsplan überplant im Geltungsbereich eine rd. 3,49 ha große Fläche. Das Plangebiet wird überwiegend von einem wildkrautarmen Sandacker eingenommen. Am Südrand verläuft ein etwa 1 m breiter Streifen, der als Scherrasen (GRR, GRA) oder als halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) ausgeprägt ist. Im Südosten stehen drei Einzelsträucher der Hasel (*Corylus avellana*) (BE Hs). Im Nordwesten sind ein bebautes Grundstück einschließlich Garten mit Großbäumen (OEL/ODP und PHG) sowie eine Scheune (ODP) mit vorgelagertem Trittrassen (GRT) und einem 1 m breiten Streifen aus halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM) und artenarmen Brennesselfluren (UHB) Teil des Plangebietes. Hier

¹¹⁾ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Rübekamp“ in Flettmar (Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn), Prof. Dr. Kaiser ALW, November 2019

¹²⁾ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung

liegt auch die asphaltierte Dorfstraße (OVS a) mit Grünstreifen aus artenarmem Extensivgrünland trockener Standorte (GET) und Baumreihen (HBA) aus Linden (*Tilia spec.*) mit 60 bis 90 cm Brusthöhendurchmesser (Durchmesser in 1,3 m Höhe) sowie ein gepflasterter Weg (OVW v) im Plangebiet.

Die im Nordwesten vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen (rd. 0,6 ha) werden als MD in den Planbereich mit einbezogen. Ziel der Planung ist die Absicherung des Bestandes sowie Ermöglichung eines neuen allgemeinen Wohngebietes. Eine Beurteilung der Umweltauswirkungen nach § 1a BauGB wird nur für den Bereich WA erforderlich, da im Bereich MD die Eingriffe bereits erfolgt sind bzw. eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt.

Im unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es keine Schutzgebiete oder -objekte.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich in einem Abstand von ca. 280 m das Naturschutzgebiet (NSG) Allertal sowie das Natura 2000 / FFH-Gebiet Aller (mit Barnbruch) Untere Leine, Untere Oker, EU-Kennzahl 3021-331.

Im Abstand von ca. 580 m befinden sich nordöstlich des Plangebiets wertvolle Bereiche für Gast- und Brutvögel. Ebenfalls nordöstlich befindet sich im Abstand von 150 m das vorläufig zu sichernde Überschwemmungsgebiet Aller 4 Gifhorn.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die landwirtschaftlichen Flächen sind grundsätzlich für Bodenbrüter geeignet. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Sachverhalte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Kartierung¹³⁾ beauftragt, dessen Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt wurden. Im Rahmen der Brutkartierung wurden im Planbereich und der näheren Umgebung insgesamt 37 Vogelarten nachgewiesen, von denen 34 Arten als Brutvögel (einschließlich drei Brutzeitfeststellungen) des Untersuchungsgebietes und der angrenzenden Umgebung eingestuft werden können.

Bei drei Arten handelt es sich um Gastvögel, die entweder auf dem Durchzug oder auch während der Brutzeit das Untersuchungsgebiet als Rast- und Nahrungsraum nutzen.

In Untersuchungsgebiet konnte eine nur unterdurchschnittlich ausgeprägte Brutvogelgemeinschaft des Offen- und Halboffenlandes sowie der Gehölze angetroffen werden, während die Gemeinschaft der Siedlungen und deren Ränder gut ausgeprägt ist, sich allerdings vor allem auf das Umfeld des einzelnen Gehöftes westlich der Dorfstraße beschränkt. Für diese Arten bedeutet die Realisierung des Baugebietes vor allem eine Beeinträchtigung der Nahrungshabitate.

Maßgeblich für die Arten des Offenlandes ist die Schafstelze, die mit zwei (von vier) Revieren im Wirkungsbereich des Vorhabens vorkommt, während die Arten des Halboffenlandes (Dorngrasmücke, Goldammer) außerhalb des Wirkraumes ihre Vorkommen haben. Der Bereich nördlich angrenzend an das Plangebiet hat ein Potenzial für andere Arten des Offenlandes (zum Beispiel für die Feldlerche).

An geschützten Säugetieren ist im Plangebiet angesichts der Habitatausstattung mit dem Vorkommen europäisch geschützter Fledermäuse zu rechnen, die die Baumreihen und Siedlungsränder als Nahrungshabitate nutzen. Die Baumreihen und die Ränder der Siedlungsflächen können Leitbahnen und Nahrungshabitate darstellen, wäh-

¹³⁾ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Rübekamp“ in Flettmar (Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn), Prof. Dr. Kaiser ALW, November 2019

rend die Ackerflächen keine für Fledermäuse hervorzuhebenden Habitatstrukturen darstellen. In den älteren Bäumen sowie in den Gebäuden können sich auch Quartiere von Fledermäusen befinden. Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorkommensgebietes des europäisch geschützten Feldhamsters. Die Linden an der Dorfstraße weisen größere Totholzanteile oder Mulmhöhlen auf, so dass ein Vorkommen geschützter Totholzkäferarten nicht zu erwarten ist. Darüber hinaus deutet die Habitatausstattung nicht auf das Vorkommen weiterer besonders oder sogar streng geschützter Arten hin. Auch ist ein Vorkommen sonstiger bedeutsamer Tierarten nicht zu erwarten.

Mit der Realisierung des Baugebietes wird für die betroffenen Arten das Lebens- bzw. Nahrungsgebiet teilweise zerstört. Bei dem überwiegenden Teil der betroffenen Brutvogelarten handelt es sich um die weit verbreiteten Arten, die in verschiedenen Landschaftstypen vorkommen und nicht an spezifische Biotope oder Lebensraumstrukturen gebunden sind. Unter den biotopspezifischen Brutvogelarten finden sich entsprechend den Verhältnissen im Planungsraum vor allem Arten der offenen und halboffenen Landschaft sowie der Siedlungsränder. Insofern wird die Beeinträchtigung für die von der Planung betroffenen Arten als gering eingestuft.

Mit Beginn der Bauphase findet eine Verdrängung von Tieren und Pflanzen statt. Darüber hinaus ist mit Störungen durch Geräusche, Erschütterungen und Stäube in den angrenzenden Gebieten zu rechnen. Diese Störungen sind allerdings nicht dauerhaft und es ist aufgrund der vielfältigen Struktur angrenzender Gebiete davon auszugehen, dass den Tieren Ausweichräume zur Verfügung stehen.

Die Verdrängung der aktuell vorhandenen Tiere und Pflanzen ist dauerhaft. Dagegen wird mit dem neuen Biotoptyp Ziergarten ein Siedlungsraum für andere Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

Der Artenschutz gilt unabhängig von den Bebauungsplanfestsetzungen direkt. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die Baufeldfreimachung und ggf. der Gebäudeabriss hat außerhalb der Brut- und Setzzeiten zu beginnen.

Für Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Leuchtkörper mit Leuchtdioden vom Typ „warmweiß“ verwendet werden, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen (EISENBEIS 2013). Außerdem sind die Beleuchtungskörper so anzuordnen, dass diese nicht in das Umland strahlen.

Die angrenzenden Gehölze wie auch die Lindenreihen an der Dorfstraße sind zu erhalten.

- Schutzgut Boden

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 durch Ranker aus jüngeren Flugsanden und Dünen auf älteren Flugsanden und Dünen sowie Podsole mit geringer Bodenfruchtbarkeit und geringer (100 – 150 mm) Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser bestimmt.

Im Planbereich liegt eine geringe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) vor. Die Bodenwertzahl liegt bei 25 bis 38, die Ackerzahl bei 28 bis 40.

Gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz erfüllt Boden die folgenden Funktionen:

1. natürliche Funktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,

- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
- a) Rohstofflagerstätte,
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung,
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Im S. d. Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz ¹⁴⁾ sind die Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung vor allem auf die Bodenfunktionen unter Nr. 1 und 2 zu betrachten.

Die natürlichen Funktionen unter Ziffer 1 sind durch die landwirtschaftliche Prägung noch weitestgehend vorhanden. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht wesentlich beeinträchtigt, da sich bisherige Bodeneingriffe auf ca. 0,4 m Tiefe beschränken. Dies wird sich durch die geplante Nutzung in den Garten und Freibereichen nicht wesentlich ändern. In den versiegelten Bereichen – hier gerade im Bereich der Gebäude und Verkehrsanlagen – wird es wesentliche Eingriffe bis zu einer Tiefe von rd. 1,50 bis 2,00 m geben.

Hinsichtlich ihrer Naturnähe besitzen Ackerflächen eine allgemeine, die Grünflächen eine mittlere Bedeutung für Naturschutz und Landschaft.

Im Bereich von Versiegelungen in dem allgemeinen Wohngebiet durch Bebauung wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in diesen Bereichen sind daher erheblich.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung kann nur durch die Entsiegelung anderer Flächen entsprechender Größe erreicht werden. Ein solches Entsiegelungspotenzial steht der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung. Die Beeinträchtigungen des Bodens müssen daher durch die Verbesserung von Bodenfunktionen an anderer Stelle im oder außerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

Die im Plangebiet festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb der Anpflanzfestsetzungen tragen zu einer Lockerung und damit besseren Durchlüftung des Bodens in kleineren Teilbereichen bei, wobei u. a. der Natürlichkeitsgrad des Schutzgutes verbessert wird.

Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt und wurden im Aufstellungsverfahren auch nicht mitgeteilt. Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet werden besondere Gefahren für Schadstoffeinträge nicht vorbereitet.

¹⁴⁾ Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; 01/2009

- Schutzgut Wasser

Offengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Graben "Neue Sohlriethe", nordöstlich liegt die Aller. Veränderungen am Zustand der Gewässer entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

Es ist kein Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei 7 dm u. GOF, der mittlere Grundwassertiefstand bei 16 dm u. GOF bei einer hohen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine.

Durch die Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen erhöht sich die Abflussrate von anfallendem Oberflächenwasser. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes im Bereich der Neuversiegelung ist deshalb erheblich.

- Schutzgut Klima/ Luft

Das Freilandklima im Plangebiet wird geprägt durch Ackernutzung. Belastungen für die Luft ergeben sich im geringen Maße durch die Abgase des Straßenverkehrs und der Siedlung. Die Funktion des Plangebietes für das Schutzgut Klima/Luft ist nur mäßig eingeschränkt.

Das Plangebiet bildet einen Übergangsbereich vom bebauten zum unbebauten Raum. Für das Schutzgut Klima/Luft ist der Planbereich von Bedeutung.

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke der Ackerflächen geht auf versiegelten Flächen gänzlich verloren.

Durch Gehölzpflanzungen in den Gärten und auf den Grünflächen entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur beitragen, das Kleinklima wird hierdurch verbessert.

Für das Schutzgut besitzt der Planbereich eine mittlere bis geringe Bedeutung.

- Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich ist wegen des nordwestlich gelegenen Siedlungssplitters und der im Süden vorhandenen Bebauung trotz der ackerbaulichen Nutzung eher dem Siedlungsbereich als der freien Landschaft zuzuordnen. Dieser Charakter wird durch die geplante Bebauung deutlich verstärkt. Der Siedlungsrand wird verfestigt. Aufgrund der rechtwinklig in den freien Landschaftsraum ragenden Teilsiedlungen besteht aktuell kein harmonischer Übergang der Siedlung in die freie Landschaft.

Für eine landschaftsgerechte Einbindung des neuen Siedlungsabschnitts sind die äußeren Grundstücksränder mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Für das Schutzgut besitzt der Planbereich eine mittlere bis geringe Bedeutung.

b) Kultur – und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sind der Gemeinde für den Planbereich und in seiner unmittelbaren Umgebung nicht bekannt. Beeinträchtigungen für das Schutzgut bereitet die Planung insofern nicht vor.

c) Schutzgut Mensch

Besondere Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung im Hinblick auf die Lage des Baugebiets sind nicht zu erkennen.

Es ist davon auszugehen, dass sich die landwirtschaftlichen Immissionen lediglich auf eine reguläre Ackerbewirtschaftung und den üblichen Fahrverkehr beschränken.

Das Gebiet ist als Bereich mit geringer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung zu bewerten.

d) Bodenschutz

Der Planbereich ist Teil des Oker-Aller-Tals. Der Boden in dem Gebiet ist den Gley-Podsol-Bodentypen (NIBIS) mit einer mittleren nutzbaren Feldkapazität zuzurechnen.

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen.

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen nach Auswertung der im Internet verfügbaren Umweltinformationen nicht vor und sind aufgrund der Nutzung als Ackerfläche auch nicht zu erwarten.

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Einrichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand erhalten wird und vor Vernichtung (z.B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z.B. Auffüllung der Baugrube, als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen des Baugenehmigungs-/ Bauanzeigeverfahrens bzw. bei Realisierung Rechnung zu tragen.

Die Inanspruchnahme der Fläche verursacht zwar Versiegelungen des Bodens, eine besondere Gefahr von Bodeneinträgen bereitet die Wohnentwicklung jedoch nicht vor. Die Beeinträchtigungen liegen in der Gegenüberstellung mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im nicht erheblichen Bereich.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Der Bebauungsplan bereitet die Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Wohnhäusern, Nebenanlagen und Verkehrsfläche vor. Es erfolgen dauerhafte Bodenversiegelungen und die Einbindung der neuen Siedlungsfläche in das durch bauliche Anlagen und Verkehr geprägte Siedlungsgefüge der Ortschaft Müden (Aller).

Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Durch die erstmalige bauliche Inanspruchnahme wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch Überbauungen ermöglicht. Diese werden durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und auf der planexternen Fläche kompensiert.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Klima/ Luft werden durch die Planung Beeinträchtigungen vorbereitet. Diese werden aber aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation nicht von erheblicher Natur sein.

Gemeinde Müden (Aller), Gemeindeteil Flettmar, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kann es aufgrund der festgesetzten Versiegelungsmöglichkeiten zu erheblichen Auswirkungen durch die neue Planung kommen. Anhaltspunkte für Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten und Lebensgemeinschaften liegen nach Augenscheinbestandsaufnahme nicht vor.

Für die Kultur- und Sachgüter entstehen durch die Planung keine negativen Auswirkungen gegenüber der bestehenden Situation.

Vom Grundsatz her werden durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch, insbesondere durch die Zunahme von Verkehrsemissionen und von den durch die Landwirtschaft entstehenden Emissionen, vorbereitet. Im Ergebnis können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl in dem geplanten Gebiet als auch in der Nachbarschaft gewährleistet werden. Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch die Planung somit nicht hervorgerufen.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung / Verminderung:

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Meinersen wird die betreffende Fläche bereits seit langem als Wohnbaufläche dargestellt. Die Auswahl des Baugebietes und dessen Abgrenzungen wurden so gewählt, dass in den neuen Wohngebieten im Hinblick auf die Emissionen der nördlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Zur Minimierung der Eingriffe sind Gehölzstrukturen im Baugebiet anzulegen. Die Gemeinde beabsichtigt, das Baugebiet nördlich des vorliegenden Bebauungsplanes zukünftig zu erweitern, sodass dort eine entsprechende längerfristige Ortsrandbegrünung am Nordrand erfolgen wird. Insofern werden die mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplanten Anpflanzungen der innerörtlichen Eingrünung dienen. Die Option, den Siedlungsbereich an diesem Ort zukünftig ergänzen zu können, ist aufgrund des sparsamen Umganges mit höherwertigem Boden an anderer Stelle zu begrüßen. Im Interesse einer nachhaltigen Planung sind die Straßenanschlüsse für künftige Erweiterungen bereits planungsrechtlich festgesetzt.

Für das neue Baugebiet war die bauliche Inanspruchnahme durch die südlich bestehende Bebauung auf Grund der wirksamen Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bereits präjudiziert. Der Planbereich ist bereits von zwei Seiten baulich umschlossen und arrondiert die Ortslage.

Des Weiteren liegt der Planung der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn zu Grunde.

- Kompensation:

Als Kompensation für das Schutzgut Natur und Landschaft ist u. a. die Ortsrandeingrünung im Norden des Gebietes vorgesehen. Dort wird eine dichte Strauch-Baum-Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten, wie beispielweise Ahorn, Schlehe und Hundsrose, zu entwickeln und zu pflegen sein.

Vor dem Hintergrund der planerischen Festlegungen in den übergeordneten Programmen und des vorgefundenen Bestandes ist auf dieser Planungsebene davon auszugehen, dass der planerisch vorbereitete Eingriff ausgleichbar und damit zulässig ist.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung"¹⁵⁾ (herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag) angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

▪ Zitatbeginn

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild** aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

• **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Lebensraumfunktion der Biotoptypen
- Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
- Natürlichkeit der Biotoptypen

• **Schutzgut Boden**

- Natürlichkeit des Bodens

• **Schutzgut Wasser**

- Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen

• **Schutzgut Klima/ Luft**

- Filterleistung der Biotoptypen
- klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet

• **Schutzgut Landschaftsbild**

- Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

¹⁵⁾ Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

*Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig dazustellen und textlich zu begründen."*

▪ Zitatende

Der Bebauungsplan bezieht bereits bebaute Bereiche (MD) über einen sog. "einfachen Bebauungsplan" mit ein. Hier wird eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgen. Eine Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung wird somit nicht erforderlich.

Die Eingriffsregelung und insofern die Berechnung der Flächenwerte wurde auf einen Teil des Geltungsbereichs (WA) begrenzt. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 3,49 ha, davon werden lediglich die neugeplanten Inhalte der Eingriffsregelung unterzogen.

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

| Ist-Zustand | | | | Planung/Ausgleich | | | |
|---|---|------------|-------------|---|-------------|------------|-------------|
| Ist-Zustand der Bio-toptypen | Fläche [ha] | Wertfaktor | Flächenwert | Planungsumsetzung | Fläche [m²] | Wertfaktor | Flächenwert |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Wildkrautarmer Sandacker (AS) | 2,44 | 1 | 2,44 | Baugebiete – versiegelbare Flächen (GRZ 0,3 mit Überschreit.) (X) | 1,01 | 0 | 0 |
| Artenreichen Scherrasen (GRR) | 0,07 | 1 | 0,07 | Garten (PHH) | 1,23 | 1 | 1,23 |
| Artenarmer Scherrasen (GRA) | 0,07 | 1 | 0,07 | Einzelbäume in WA (HE) 29 á 10 m² | (0,03) | 2 | 0,06 |
| Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlere Standorte (UHM) | 0,08 | 3 | 0,24 | Strauch-Baumhecke (HFM) | (0,18) | 3 | 0,54 |
| | | | | Öffentliche Grünfläche (GRA) | 0,06 | 1 | 0,06 |
| | | | | Straße/ Wege - versiegelte Flächen (X) | 0,36 | 0 | 0 |
| | | | | | | | |
| Summe: | 2,66 | | 2,82 | Summe: | 2,66 | | 1,89 |
| Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand) | | | | Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand) | | | |
| Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: | | | | -0,93 | | | |
| gleich 0 | Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht | | | | | | |
| >0 | Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert | | | | | | |
| <0 | Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf | | | | | | |

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 2,82 Wertfaktoren bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 1,89 Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von 0,93 Wertfaktoren vor.

Für das Ausgleichsdefizit, das durch Versiegelung insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen kann, ist ein Ausgleich zu fordern. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf den externen Flächen in der Gemarkung Leiferde, Flur 4, Flurstücke 72/2, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 76, 77, 162/68, 163/70, 164/71, 165/73, 172/74 durch die Aufstockung forstwirtschaftlicher Flächen.

- Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen des Baugenehmigungs-/ Bauanzeigeverfahrens bzw. bei Realisierung Rechnung zu tragen.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

- Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bereich weiterhin durch die Ackernutzung geprägt werden.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind untersucht worden. Aufgrund der Nähe zu den Neubaugebieten, der Dringlichkeit der Umsetzung sowie der Verfügbarkeit der Flächen wurde die Entscheidung für den vorliegenden Standort getroffen.

Im Rahmen der Planung käme die Festsetzung einer kleineren Grundflächenzahl in Betracht. Sie wurde jedoch verworfen, da die gewählte Größe unter dem Aspekt des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und zu Gunsten einer verträglichen maßstabsgerechten Nachbarschaft als angemessen erachtet wird.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn und Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Meinersen) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTEN-SERVER (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange kann -jahreszeitlich bedingt- erst im Zuge der öffentlichen Auslegung auf eine artenschutzrechtliche Kartierung zurückgegriffen werden. Konflikte mit dem besonderen Artenschutz ergeben sich danach nicht.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zur Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen die Festsetzungen des vorgesehenen Bebauungsplanes dem derzeitigen Zustand von Natur und Landwirtschaft gegenübergestellt und auf Grundlage des "Städte-tagsmodells" bilanziert.

Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich insofern ergeben, da die Samtgemeinde Meinersen und die Gemeinde Müden (Aller) nicht über einen aktuellen Landschaftsplan verfügen.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde gemäß § 4c BauGB in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen und ihre Auswirkungen auf die Umwelt überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen für deren Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB angewiesen.

Für den Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen in der Natur- und der Landschaftspflege setzt der Bebauungsplan Pflanz- und Pflegemaßnahmen im Planbereich des Bebauungsplans fest.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betrifft nach derzeitigem Kenntnisstand das Schutzgut Boden. Ein besonderes Augenmerk wird in Zukunft auf die fach- und sachgerechte Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen zu richten sein.

Die Gemeinde wird auf die Einhaltung der von ihr getroffenen Festsetzungen achten.

Unabhängig davon wird die Gemeinde im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die durch die Begrünungsmaßnahmen beabsichtigten Funktionsverbesserungen für Natur und Landschaft eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben. Die Ergebnisse der Ortstermine werden anhand von Fotos dokumentiert und in die weiteren städtebaulichen Planungen der Gemeinde einfließen.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Müden (Aller) stellt den Bebauungsplan "Rübekamp" mit örtlicher Bauvorschrift" auf, um die Nachfrage nach Bauland in Flettmar zu befriedigen.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet in Flettmar zu schaffen, das zur Deckung des nachgefragten Bedarfs an Wohnungen, aber auch der Absicherung landwirtschaftlicher Nutzung dient.

Auf insgesamt rd. 2,24 ha setzt der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) und auf rd. 0,6 ha Dorfgebiete (MD), auf rd. 0,06 ha öffentliche Grünflächen und auf 0,18 ha private Anpflanzungen sowie Straßenverkehrsflächen auf insgesamt rd. 0,59 ha fest.

Innerhalb des bisher noch nicht bebauten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Neuversiegelungen durch Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 zuzüglich der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf ca. 1,01 ha beschränkt. Der Bebauungsplan bereitet somit inklusive der Verkehrsflächen eine Gesamtversiegelung auf rd. 1,37 ha innerhalb der aktuell als Acker genutzten Flächen vor.

Der Ausgleich von nicht im Planbereich zu ersetzender Beeinträchtigungen erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche. Der Umfang des Ausgleichs wurde auf Grundlage des sog. Städtetagmodells Niedersachsen¹⁶⁾ ermittelt.

¹⁶⁾ Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes auf Grundlage des vom Niedersächsischen Städtetages herausgegebenen Modells durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass negative Einflüsse durch den Bebauungsplan auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden und Wasser planungsrechtlich vorbereitet werden. Dabei wird nur ein Teil der Eingriffe im Planbereich selber durch Gehölzpflanzungen ausgeglichen.

Beeinträchtigungen für Kulturdenkmale wurden nicht ermittelt. Dem Verlust von Ackerflächen als landwirtschaftliches Produktionsgut steht die künftige Nutzung als Wohnbaufläche gegenüber.

Auf das Gebiet einwirkende, das Wohnen negativ beeinflussende Immissionen können durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf dem Plangebiet vorkommen, sie sind allerdings als ortsüblich zu tolerieren. Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung kommen insofern nicht vor.

Besondere Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden bereitet die Ausweisung von Baugebieten nicht vor.

3.3.4 Quellenangaben

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Art. 2 d. Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06. April 2017 (Nds. GVBl. S. 116)
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226ff)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. Fass. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zul. geänd. durch Art. 2 d. Gesetzes v. 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- Regionales Raumordnungsprogramm 2008, Zweckverband Großraum Braunschweig.
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zul. geänd. durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 v. 26.1.2010, S. 7), zul. geänd. durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)

Gemeinde Müden (Aller), Gemeindeteil Flettmar, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geänd. durch Art. 1 des Gesetzes v. 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zul. geänd. durch Art. 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)
- Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): Daten zur Natur 2008, nach Ssymank 1994)
- Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zul. geänd. durch Art. 3 des Gesetzes v. 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) – Teil 1; 07//2002
- DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) – Teil 1, 01/2018
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) v. 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zul. geänd. durch Art. 3 d. Verordn. .v. 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. geänd. durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geänd. durch Art. 1 d. Gesetzes v. 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

4.0 Flächenbilanz

| Art der Nutzung | Fläche in ha (gerundet) | Anteil |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 2,24 | 64% |
| davon: | | |
| - versiegelbar (GRZ 0,3) | 1,01 | |
| - gärtnerisch genutzte Freifläche | 1,23 | |
| - private Anpflanzungen | 0,18 | |
| Straßenverkehrsflächen | 0,59 | 17% |
| Öffentliche Grünflächen | 0,06 | 2% |
| Dorfgebiet | 0,6 | 17% |
| Geltungsbereich Bebauungsplan | 3,49 | 100 % |

5.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Eine Gestaltungsvorschrift (örtliche Bauvorschrift) wird nur für die bisher nicht bebauten Planbereiche (WA) vorgesehen, u. a. in Form von Anforderungen an die Gestaltung der Dächer und der Anzahl der Stellplätze.

Die Gemeinde Müden (Aller) beabsichtigt, mit der Festlegung des Gestaltungsrahmens eine Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der neu entstehenden baulichen Anlagen zu erzielen.

Gerade die "Dachlandschaft" prägt das Ortsbild, insbesondere in der Fernwirkung. Farbe und Material der Dachdeckung bestimmen wesentlich das Bild einer Dachlandschaft. In Flettmar prägen traditionelle Dacheindeckungen und –neigungen das Erscheinungsbild der Gebäude.

Auf das Erscheinungsbild und die künftige Ortsansicht wird ebenfalls besonderer Wert gelegt. Deshalb soll durch Festlegung der Dachformen und Dachneigungen eine Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift ausreichend Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauwilligen Rechnung zu tragen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift gilt für das südlich angeordnete Allgemeine Wohngebiet (WA).

Zu § 2: Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und die Anzahl der Einstellplätze und Garagen.

Zu § 3: In der Ortslage Flettmar sind bei den Hauptgebäuden Satteldächer typisch. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flach geneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird.

- Zu § 4: Die Festlegung der Farbgebung der Dachdeckung dient dazu, typische Dachfarben des traditionellen Ortsbildes aufzunehmen, wobei insbesondere auch eine Oberfläche ausgeschlossen werden soll, die durch hochglänzende Materialien das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Hiervon ausgenommen sind die Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Dachflächenfenster und Wintergärten.
- Für verglaste Eingangsbereiche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.
- Doppel- und Reihenhäuser sind in Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
- Zu § 5: Zur ausreichenden Versorgung des allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Einstellplätzen sind im Plangeltungsbereich je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken mindestens 2 Stellplätze oder Garagen zu errichten.
- Zu § 6: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

6.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

- Vorbeugender Brandschutz

Der Landkreis Gifhorn gibt am 28.06.2018 folgende Hinweise:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über, die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante Dorfgebiet und für das allgemeine Wohngebiet mit min. 48 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein.

Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.

2. Werden im allgemeinen Wohngebiet oder im Dorfgebiet größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,0 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

- Archäologische Fundstellen

Am 28.06.2018 gibt die Kreisarchäologie folgende Hinweise:

Im Gebiet des Bebauungsplans ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Sämtliche Erdarbeiten in diesem Gebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Die Genehmigung kann versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch Suchschnitte geklärt werden, ob und in welchem Erhaltungszustand Denkmalsubstanz vorhanden ist. Die Voruntersuchungen dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen.

- Landwirtschaftliche Belange

Am 19.06.2018 teilt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** Folgendes mit:

Östlich des Geltungsbereichs verläuft in der Verlängerung des Kartoffelwegs der Marschweg, ein landwirtschaftlich genutzter Wirtschaftsweg, der der Erschließung der dahinter gelegenen Feldmark dient. Es ist insbesondere während Baumaßnahmen darauf zu achten, dass dieser Weg zu jeder Zeit für Landmaschinen passierbar ist.

- Ver- und Entsorgung

Die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** gibt am 25.06.2018 folgende Hinweise:

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Der **Wasserverband Gifhorn** gibt am 28.06.2018 folgende Hinweise:

Nach derzeitigem Stand muss die Schmutzwasserentsorgung in zwei Strängen erfolgen. Der eine Entwässerungsstrang kann an die SW-Kanalisation in der Dorfstraße angeschlossen werden, der andere Strang über die ausgewiesene öffentliche Grünfläche in der Straße Kartoffelberg. Hier ist dem Wasserverband ein entsprechendes Leitungsrecht einzutragen.

Wenn eine leichte Aufschüttung des Urgeländes im nordöstlichen Bereich des ausgewiesenen Gebietes erfolgt, kann das Gebiet über die beiden Teilströme komplett im freien Gefälle entwässert werden und eine Ausweisung für eine Fläche eines Pumpwerkstandortes könnte entfallen. Um hier abschließende Aussagen treffen zu können ist eine Urgeländevermessung erforderlich.

- Kampfmittel

Das **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen** teilt am 05.06.2018 mit, dass es nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Aufgrund der Stellungnahme hat die Gemeinde eine Luftbildauswertung beauftragt. Diese wurde von der **LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover** am 08.01.2020 erteilt. Daraus ergeben sich folgende Hinweise:

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

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

- Gebäudehöhen

Die Bundeswehr gibt am 28.06.2021 folgende Hinweise:

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Gemeinde Müden (Aller), Gemeindeteil Flettmar, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.

- Emissionsschutz

Die Bundeswehr gibt am 28.06.2021 folgende Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf durch Offenlage vom 04.06.2018 bis zum 25.06.2018 in der Verwaltung beteiligt, die allgemeinen Planungsziele wurden bekannt gegeben. Es bestand die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

7.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 01.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.06.2018 aufgefordert.

7.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 28.06.2021 bis zum 30.07.2021 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 25.06.2021 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der als angemessen erachteten Auslegungsfrist aufgefordert.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet in Flettmar zu schaffen, das zur Deckung des nachgefragten Bedarfs an Wohnungen, aber auch der Absicherung landwirtschaftlicher Nutzung dient.

Auf insgesamt rd. 2,24 ha setzt der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) und auf rd. 0,6 ha Dorfgebiete (MD), auf rd. 0,06 ha öffentliche Grünflächen und auf 0,18 ha private Anpflanzungen sowie Straßenverkehrsflächen auf insgesamt rd. 0,59 ha fest.

Innerhalb des bisher noch nicht bebauten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Neuversiegelungen durch Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 zuzüglich der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf ca. 1,01 ha beschränkt. Der Bebauungsplan bereitet somit inklusive der Verkehrsflächen eine Gesamtversiegelung auf rd. 1,37 ha innerhalb der aktuell als Acker genutzten Flächen vor.

Der Ausgleich von nicht im Planbereich zu ersetzender Beeinträchtigungen erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche. Der Umfang des Ausgleichs wurde auf Grundlage des sog. Städtetagmodells Niedersachsen¹⁷⁾ ermittelt.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes auf Grundlage des vom Niedersächsischen Städtetages herausgegebenen Modells durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass negative Einflüsse durch den Bebauungsplan auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden und Wasser planungsrechtlich vorbereitet werden. Dabei wird nur ein Teil der Eingriffe im Planbereich selber durch Gehölzpflanzungen ausgeglichen.

Beeinträchtigungen für Kulturdenkmale wurden nicht ermittelt. Dem Verlust von Ackerflächen als landwirtschaftliches Produktionsgut steht die künftige Nutzung als Wohnbaufläche gegenüber.

Auf das Gebiet einwirkende, das Wohnen negativ beeinflussende Immissionen können durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf dem Plangebiet vorkommen, sie sind allerdings als ortsüblich zu tolerieren. Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung kommen insofern nicht vor.

¹⁷⁾ Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach dem Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 3.0 der Begründung) dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet, außerdem fand eine örtliche Bestandsaufnahme statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Gegenstand der Umweltprüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Fläche, Boden, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie naturschutzfachliche Belange, landwirtschaftliche Belange und des Immissionsschutzes sowie die Behandlung des Oberflächenwassers und der Ver- und Entsorgung.

Die Anregungen sind durch Festsetzungen und Berücksichtigungen in die Planung eingeflossen.

Des Weiteren wurde ein Baugrundachten erstellt, dessen Ergebnisse bei der Realisierung der Planung berücksichtigt werden.

Zur Ermittlung der Eingriffsbilanz haben zuvor Ortsbegehungen stattgefunden.

Mit der Realisierung des Baugebietes wird für die betroffenen Arten das Lebens- bzw. Nahrungsgebiet teilweise zerstört. Bei dem überwiegenden Teil der betroffenen Brutvogelarten handelt es sich um die weit verbreiteten Arten, die in verschiedenen Landschaftstypen vorkommen und nicht an spezifische Biotope oder Lebensraumstrukturen gebunden sind. Unter den biotopspezifischen Brutvogelarten finden sich entsprechend den Verhältnissen im Planungsraum vor allem Arten der offenen und halboffenen Landschaft sowie der Siedlungsränder. Insofern wird die Beeinträchtigung für die von der Planung betroffenen Arten als gering eingestuft.

Mit Beginn der Bauphase findet eine Verdrängung von Tieren und Pflanzen statt. Darüber hinaus ist mit Störungen durch Geräusche, Erschütterungen und Stäube in den angrenzenden Gebieten zu rechnen. Diese Störungen sind allerdings nicht dauerhaft und es ist aufgrund der vielfältigen Struktur angrenzender Gebiete davon auszugehen, dass den Tieren Ausweichräume zur Verfügung stehen.

Die Verdrängung der aktuell vorhandenen Tiere und Pflanzen ist dauerhaft. Dagegen wird mit dem neuen Biotoptyp Ziergarten ein Siedlungsraum für andere Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

Der Artenschutz gilt unabhängig von den Bebauungsplanfestsetzungen direkt. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die Baufeldfreimachung und ggf. der Gebäudeabriss hat außerhalb der Brut- und Setzzeiten zu beginnen.

Für Außenbeleuchtungen dürfen ausschließlich Leuchtkörper mit Leuchtdioden vom Typ „warmweiß“ verwendet werden, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen (EISENBEIS 2013). Außerdem sind die Beleuchtungskörper so anzuordnen, dass diese nicht in das Umland strahlen.

Gemeinde Müden (Aller), Gemeindeteil Flettmar, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Die angrenzenden Gehölze wie auch die Lindenreihen an der Dorfstraße sind zu erhalten.

Denkmalschutzrelevante Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Bewertung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im sog. "Städtetagsmodell" regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 2,82 Wertfaktoren bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 1,89 Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von 0,93 Wertfaktoren vor.

Für das Ausgleichsdefizit, das durch Versiegelung insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen kann, ist ein Ausgleich zu fordern. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf den externen Flächen in der Gemarkung Leiferde, Flur 4, Flurstücke 72/2, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 76, 77, 162/68, 163/70, 164/71, 165/73, 172/74 durch die Aufstockung forstwirtschaftlicher Flächen.

Den in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zur Planrealisierung wurde weitestgehend dadurch entsprochen, dass hierauf Hinweise in der Begründung erfolgten.

Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Kapitel 7.0 der Begründung zu entnehmen.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit den dazugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.06.2021 bis zum 30.07.2021 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 27.10.2021 durch den Rat der Gemeinde Müden (Aller) unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Müden (Aller), den 22.11.2021

gez. Lutz Hesse
(Gemeindedirektor)

Seigel

Gemeinde Müden (Aller), Gemeindeteil Flettmar, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Anhang: Artenliste

Um eine möglichst große Gestaltungsbreite für die Eigentümer zuzulassen, enthält die Liste eine Vielzahl heimischer Arten. Ein großer Teil der Pflanzen ist jedoch nicht bzw. nur bedingt standortgerecht. Zur Vergrößerung des ökologischen Wertes und zur Einsparung von Kosten für Pflege und Ersatz sollte deshalb auf die mit * gekennzeichneten standortgerechten Arten zurückgegriffen werden; feuchte Standorte treten in den Bauflächen nicht auf und werden daher nicht berücksichtigt. Die besonders empfohlenen Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation sind zusätzlich mit + gekennzeichnet.

Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass die genannten Wildformen und nicht Zuchtformen (erkennbar an Namenszusätzen) geliefert werden.

Die angegebenen Größen sind Endmaße bei freiem Stand und guter Entwicklung. Sie werden z.B. bei Gehölzgruppen und Hecken nicht erreicht.

Artenliste 1 Baumartige Gehölze

| Große Laubbäume: | | Höhe/Breite |
|--|---------------------|-------------|
| Spitzahorn * | Acer platanoides | 30/10 |
| Bergahorn *+ | Acer pseudoplatanus | 40/15 |
| Schwarzerle * | Alnus glutinosa | 25/08 |
| Sandbirke * | Betula pendula | 25/06 |
| Rotbuche *+ | Fagus sylvatica | 40/25 |
| Esche *+ | Fraxinus excelsior | 40/15 |
| Walnuss * | Juglans regia | 30/15 |
| Schwarzpappel | Populus nigra | 30/20 |
| Zitterpappel * | Populus tremula | 30/15 |
| Traubeneiche *+ | Quercus petraea | 30/20 |
| Stieleiche *+ | Quercus robur | 30/20 |
| Silberweide | Salix alba | 25/10 |
| Winterlinde *+ | Tilia cordata | 25/20 |
| Feldulme * | Ulmus carpinifolia | 30/15 |
| Bergulme | Ulmus glabra | 30/20 |
| Sommerlinde *+ | Tilia platyphyllos | 25/20 |
| Mittelgroße und kleine Laubbäume: | Höhe/Breite | |
| Feldahorn *+ | Acer campestre | 15/06 |
| Hainbuche *+ | Carpinus betulus | 20/10 |
| Vogelkirsche *+ | Prunus avium | 20/10 |
| Mehlbere *+ | Sorbus aria | 10/06 |
| Eberesche (Vogelbeere) *+ | Sorbus aucuparia | 15/06 |
| Elsbeere | Sorbus torminalis | 15/06 |
| hochstämmige heimische Obstbäume *+ | | |

Artenliste 2 Strauchartige Gehölze

| Sträucher: | | Höhe/Breite |
|-----------------------|--------------------|-------------|
| Roter Hartriegel *+ | Cornus sanguinea | 4,0/3,0 |
| Hasel *+ | Corylus avellana | 6,0/4,0 |
| Liguster * | Ligustrum vulgare | 5,0/3,0 |
| Heckenkirsche *+ | Lonicera xylosteum | 5,0/3,0 |
| Schlehe *+ | Prunus spinosa | 6,0/4,0 |
| Faulbaum *+ | Rhamnus frangula | 5,0/3,0 |
| Hundsrose *+ | Rosa canina | 3,0/3,0 |
| Brombeere * | Rubus fruticosus | 3,0/3,0 |
| Ohrweide | Salix aurita | 3,0/3,0 |
| Salweide * | Salix caprea | 6,0/3,0 |
| Schwarzer Holunder *+ | Sambucus nigra | 7,0/5,0 |
| Purpurweide *+ | Salix purpurea | |
| Hauf (Korb-) weide *+ | Salix viminalis | |
| Kornelkirsche * | Cornus mas | 8,0/5,0 |