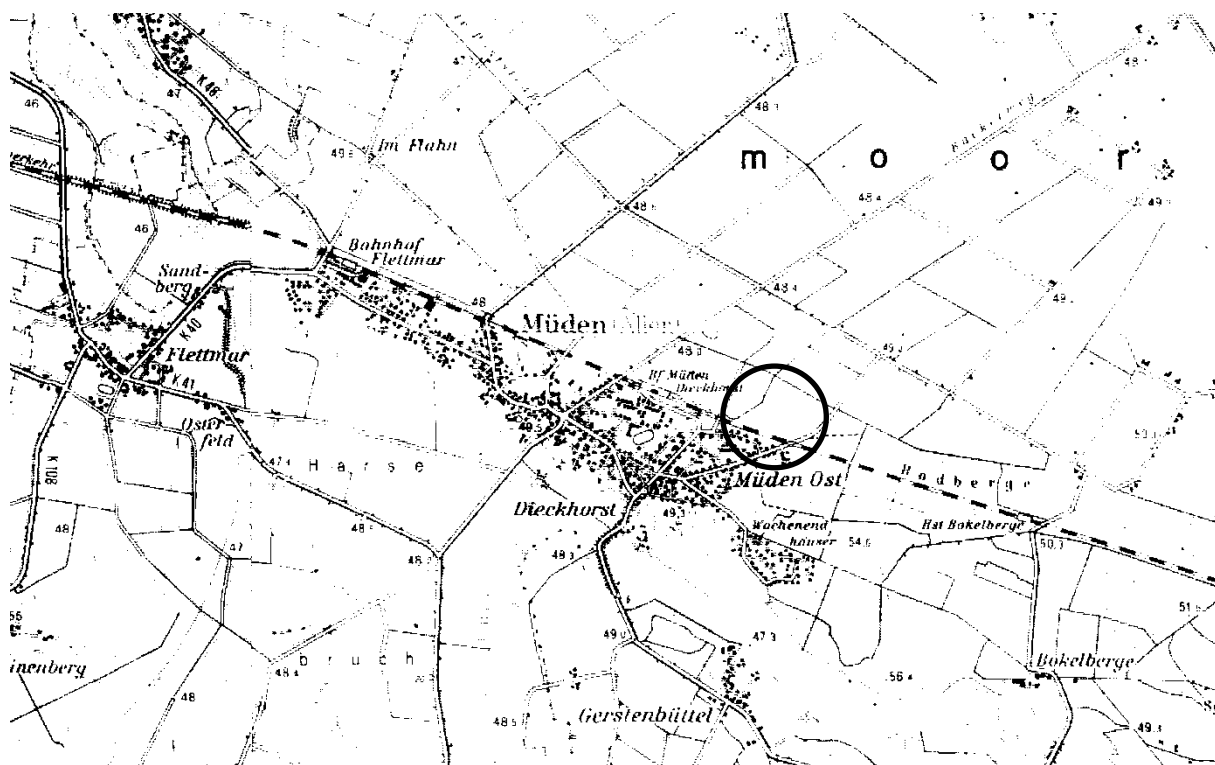


Begründung zum Bebauungsplan

"Schausterskamp"

mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 07 / 2020
In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: 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	6
1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Baugebiet	7
2.2 Verkehrsflächen	8
2.3 Grünflächen	10
2.4 Spielflächen	10
2.5 Ver- und Entsorgung	10
2.6 Boden	11
2.7 Immissionsschutz	12
2.8 Brandschutz	12
2.9 Kampfmittelbeseitigung	12
2.10 Altlasten	13
2.11 Naturschutz und Landschaftspflege	13
3.0 Umweltbericht	14
3.1 Einleitung	14
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	14
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	15
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
3.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen	16
3.2.2 Entwicklungsprognose	21
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	21
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	26
3.3 Zusatzangaben	26
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	26
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	27
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27
3.3.4 Quellenangaben	29
4.0 Flächenbilanz	31
5.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift	31
6.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	32
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	37
7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	37
7.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	37
7.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	37
8.0 Zusammenfassende Erklärung	38
8.1 Planungsziel	38
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	38
9.0 Verfahrensvermerk	41
Anhang: Artenliste	42

1.0 Vorbemerkung

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

Der Hauptort der Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) zählt mit rd. 2.600 Einwohnern (Stand: 01.05.2020) zu den großen Ortschaften der Samtgemeinde. Als Hauptort der Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) sind hier zentrale Einrichtungen wie Grundschule und Bürgerhaus vorhanden. Neben der ausgeprägten Wohnfunktion des Ortes finden sich vielfältige gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Ortszentrum. Die Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) zählt rd. 5.400 Einwohner (Stand: 01.05.2020).

Über die Landesstraßen L 283 und L 299 sowie Kreisstraßen K 35, K 39, K 40, K 41 und K 48 besitzt die Mitgliedsgemeinde Anschluss an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz. Im Süden des Mitgliedsgemeindegebietes verläuft die Bundesstraße B 188. Die weitere Einbindung erfolgt über das übrige klassifizierte Straßennetz. Eine Zustiegsmöglichkeit zum schienengebundenen, öffentlichen Personennahverkehr besteht im Mitgliedsgemeindegebiet nicht. In den Nachbargemeinden Meinersen und Leiferde wird der Zugang zum Regional-Express (Hannover-Wolfsburg) durch die Haltepunkte Meinersen und Leiferde ermöglicht. Die Einbindung in den öffentlichen Nahverkehr auf Ebene der Gemeinde erfolgt durch rd. ein halbes Dutzend Buslinien.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan "Schausterskamp" mit örtlicher Bauvorschrift soll an die bebaute Ortslage von Müden (Aller) angrenzend eine Siedlungserweiterung für neue Wohnbebauung ermöglicht werden.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

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

Nach regionalen Zielvorgaben (RRÖP)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; den Orten Leiferde und Müden (Aller) werden grundzentrale Teilfunktionen innerhalb der Samtgemeinde Meinersen zugewiesen.

Die Ortsteile Müden (Aller) und Meinersen der jeweiligen gleichnamigen Mitgliedsgemeinden sind zusätzlich der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" zugeordnet.

Die Siedlungsbereiche sind so zu entwickeln, dass die Bedürfnisse der Bevölkerung insbesondere in den Bereichen Wohnen, Versorgung, Freizeit, Erholung und Fremdenverkehr und die Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft sowie der Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

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

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Über die Landesstraßen L 283 und L 299 sowie Kreisstraßen K 35, K 39, K 40, K 41 und K 48 besitzt die Mitgliedsgemeinde Anschluss an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz. Die weitere Einbindung erfolgt über das übrige klassifizierte Straßennetz. Der öffentliche Personennahverkehr besteht über ein Busliniennetz.

Die Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) hat rd. 5.350 Einwohner (Stand: 01.05.2020). Der Hauptort Müden (Aller) zählt mit rd. 2.600 Einwohnern (Stand: 01.05.2020) 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 Bebauungsplan betrifft Flächen am Nordrand des bebauten Siedlungsbereichs von Müden (Aller). Ziel der Planung ist es, für den Geltungsbereich Wohnnutzungen (3,42 ha) zu ermöglichen. Dafür wird eine Fläche herangezogen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Der Regionalverband Großraum Braunschweig setzt als Träger der Regionalplanung für den "Inneren Bedarf" 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner/ Jahr an. Bezogen auf die Einwohner von Müden (Aller) entspricht das einem Bedarf von ca. 9 Wohneinheiten pro Jahr. Für den Zielzeitraum des Bebauungsplanes, der hier mit 5 bis 10 Jahren angenommen wird, ergibt sich somit ein Bedarf an 45 bis 90 Wohneinheiten. Zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs werden mit der vorliegenden Planung ca. 42 Wohngrundstücke angeboten, sodass der kurzfristige Bedarf zur Entwicklung eines Baugebietes abgedeckt wird.

Bisher wurde das Planareal landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Westen, angrenzend an das Plangebiet, befindet sich eine Strauch-Baumhecke. Im Süden grenzt das Gebiet an die vorhandenen Siedlungskörper an.

Der Plangeltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (III 2.1 (7)), (III 3 (3)) und als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) festgelegt. Darüber hinaus bestehen keine regionalplanerischen Vorgaben für den Änderungsbereich.

Grundsätzlich sollte der Zugriff auf wertvolle Landwirtschaftsflächen bei der Siedlungsentwicklung vermieden werden. Allerdings umschließen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowie für Natur und Landschaft und Erholung die Ortslage vollständig, sodass dies nach Auffassung der Gemeinde kein hinreichendes Ausschlusskriterium darstellen kann, da somit jedwede Bestrebung zur Entwicklung neuer Baugebiete hinfällig wäre. Des Weiteren bestehen weitere bis an die Ortslage heranreichende Restriktionsflächen der Raumordnung. Wesentliche landschaftsbildprägende Elemente befinden sich im Süden von Müden (Aller) entlang der Aller.

Die Aller ist mit ihrem Niederungsbereich als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)) mit regional bedeutsamem Wanderweg (III 2.4. (12)/(13)) festgelegt; Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)), Erholung (III 2.4 (5)) und das Natura 2000/ Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" (EU-Kennzahl 3021-331) ergänzen die Festlegungen.

Im Vorfeld der Planung wurden Standortalternativen sowie Möglichkeiten der Innenentwicklung zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohngrundstücken in Müden (Aller) von der Gemeinde intensiv geprüft. Diese scheiterten allerdings sämtlich, da auf die Alternativflächen und die Baulücken für Nachverdichtungen eigentumsrechtlich kein Zugriff besteht. Daher ist die Inanspruchnahme der bereits in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flächen nicht vermeidbar.

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Den geplanten Flächen werden durch die Bodenkarten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie nur ein geringes bis mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential zugestanden - um besonders wertvolle Ackerflächen im Sinne der Produktivität handelt es sich somit nicht. Eine besondere Funktion der Landwirtschaftsflächen aufgrund der Kulturlandschaftspflege, dem Bodenschutz oder aus regionalwirtschaftlichen Gründen ist für den Geltungsbereich nicht erkennbar, da es sich um intensive Agrarnutzungen handelt. Die Gemeinde sieht die Planung insofern als an die Ziele der Raumordnung angepasst an (gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

Der Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig (NVP)³⁾ macht in Kapitel C 2.2 Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung:

Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bediensachsen 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.

Die Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr ist durch das Busliniennetz mit einer Haltestelle in einer Entfernung von ca. 450 m an der Triftstraße gewährleistet. Das Busangebot besteht aus einer Linie: 157 ((Müden (Aller) – VW-Werk)).

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Meinersen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan in seiner Urfassung von 1977, der für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche darstellt.

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplans ist am 31.07.2015 gem. § 6 BauGB genehmigt worden. Der hier vorliegende Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Die Inhalte des Bebauungsplans tragen dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung.

Die Fläche dient derzeit der Landwirtschaft. Im Süden grenzt der Planbereich an das mit dem Bebauungsplan "Pollschierskamp" aus dem Jahre 1970 festgesetzte allgemeine Wohngebiet an.

³⁾ Nahverkehrsplan für den Großraum Braunschweig 2016

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Südöstlich des Geltungsbereiches, auf der gegenüberliegenden Seite der Triftstraße, werden durch den Bebauungsplan "Am Walde" allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan ist 2005 in Kraft getreten.

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

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines allgemeinen Wohngebietes und mithin den Bau von ca. 42 Wohnhäusern, entsprechend der Nachfrage zum Teil auch für Geschosswohnungsbau, zu schaffen. Damit soll für den nordöstlichen Ortsrand von Müden (Aller) eine künftige Ortsarrondierung erfolgen. Zunächst ist die Erschließung von der Triftstraße vorgesehen.

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 die für die Belange von Natur und der Landschaft gemäß § 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 auf Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplans zurückgreifen.

Durch die erstmalige Versiegelung der Fläche ist mit einer hohen Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser und Boden zu rechnen. Diese können durch Maßnahmen zur Eingrünung nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf planexternen Flächen erbracht.

Durch die Überbauung wird die Abflussmenge des Niederschlagswassers im Plangebiet erhöht. Diese soll, soweit es möglich ist, auf den privaten Grundstücken versickern. Diesbezüglich trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

Begleitend zu dem Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Kartierung erfasst, deren Ergebnisse in der Begründung berücksichtigt wurden.

1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Die vorliegende Planung beinhaltet ein allgemeines Wohngebiet sowie Straßenverkehrs- und Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen. 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.

Nördlich von Müden (Aller) befindet sich in einer Entfernung von ca. 650 m 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.

den. 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 von Müden (Aller) westlich der Triftstraße ein Baugebiet entwickelt werden.

Die vorliegende Planung ist Teil des Gesamtkonzeptes, welches in drei Bauabschnitte unterteilt wurde. Demnach sollen zu einem späteren Zeitpunkt westlich und nördlich der vorliegenden Planung weitere Wohnbauflächen entwickelt werden.

Es werden 4,37 ha zurzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Infolgedessen sollen rd. 3,42 ha allgemeines Wohngebiet und 0,62 ha Straßenbaufläche festgesetzt werden. Weitere 0,20 ha und 0,13 ha werden als öffentliche und private Grünfläche ausgewiesen.

2.1 Baugebiet

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der bebauten Ortslage von Müden (Aller) und wird an den anderen Seiten von landwirtschaftlich genutzter Fläche umrahmt.

Im Sinne der Intention der Gemeinde setzt der vorliegende Bebauungsplan für die Entwicklungsflächen rd. 3,42 ha allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Die Gebietskategorie allgemeines Wohngebiet berücksichtigt dabei einerseits die notwendige Wohnfunktion, andererseits die in Teilen noch dörfliche Prägung des Ortes sowie die Lage des Gebietes angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Um den Versiegelungsgrad angemessen zu begrenzen, wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gewählt; in dem Teilbereich, der für zweigeschossige Bebauung vorgesehen ist, soll eine GRZ von 0,4 zugelassen werden. Mit der zulässigen Überschreitung für Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen können somit innerhalb der allgemeinen Wohngebiete maximal rd. 1,61 ha versiegelt werden.

Im Hinblick auf die am stärksten nachgefragte Bauweise des Einfamilienhauses, auch für barrierearmes Wohnen und eine verträgliche Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, wird im überwiegenden Teil des Bereichs eingeschossige Bebauung vorgesehen. Lediglich innerhalb der Ringstraße wird eine gewisse Verdichtung mit bis zu zwei Geschossen ermöglicht werden. So wird den Wohnbedürfnissen breiter Bevölkerungsschichten entsprochen und eine nachhaltige Planung vorgenommen.

Mit Blick auf nachbarschützende Belange wie gegenseitige Verschattungen wird die Höhe der baulichen Entwicklung allerdings über die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50 m für eine eingeschossige Bebauung und von 7,00 m für eine zweigeschossige Bebauung begrenzt. Um sicherzustellen, dass der Charakter der neuen Bebauung mit der dörflichen Ortslage harmoniert, wird mit dem Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt. Um Regelungen für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken zu treffen, wird durch die örtliche Bauvorschrift geregelt, dass je Wohneinheit zwei Garagen oder Stellplätze auf dem jeweili-

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die allseitig den Mindestabstand von 3,00 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) berücksichtigen. Den Bauherren soll damit eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke – auch für die Hauptanlagen – gewährt werden. Belange der Landesbauordnung und des Nachbarschaftsrechtes sind in diesem Rahmen aber weiterhin zu beachten und vorrangig.

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise vorgesehen. Insoweit ist die Errichtung sowohl von Einzel- oder Doppelhäusern als auch von Reihenhäusern zulässig. 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. In Bezug auf die in der Ortslage vorhandene Bebauung wird eine Mindestgrundstücksgröße für jede Wohneinheit für Einzelhäuser von 600 m², für Doppelhäuser bei 300 m² und 250 m² für Reihenhäuser festgelegt.

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Quartiers am Ortsrand zu gewährleisten, wird darüber hinaus festgelegt, dass je Baugrundstück ein großkroniger Laubbaum oder ein mittelkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist. Die Festsetzung sorgt für eine Durchgrünung des Baugebietes und soll die künftigen Grundstückseigentümer dazu anregen, weitere standortheimische Gehölze auf den Grundstücken anzupflanzen. Des Weiteren wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u. a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelung der privaten Grundstücksflächen.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Triftstraße und weiter über eine 8,00 m breite Straße mit der Ringschließung im Westen des Gebietes. Die Verkehrsflächen der Straßenräume sind ausreichend bemessen, um Fußwege und Parkstreifen aufzunehmen.

Des Weiteren werden im Umfang von 0,04 ha zwei Stichstraßen in einer Breite von 5,00 m festgeschrieben, um die Erschließung von Hinterliegergrundstücken zu sichern.

Da die Wohnbebauung gemäß den Entwicklungszielen der Gemeinde langfristig auf den Norden und Westen des Gebietes hin konzentriert werden soll, werden im Planbereich drei 8,00 m breite Stichstraßen festgesetzt, die gegenwärtig an einem landwirtschaftlichen Weg enden und zu einem späteren Zeitpunkt verlängert werden.

Zur Sicherung der weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des Plangebietes soll im Zuge der Realisierung für die Hauptzufahrtsstraße ein einseitiges absolutes Halteverbot erwirkt werden, um die Durchgängigkeit der Straße für landwirtschaftliche Fahrzeuge auch mit Überbreite zu sichern. Dazu wird die Gemeinde eine straßenverkehrsbehördliche Anordnung beantragen.

Der Ausbau der neuen Planstraßen ist nach der Richtlinie zum Ausbau von Straßen (RASt 06) vorgesehen. Dieser wird ausreichend dimensioniert um die zusätzlichen Verkehrsmengen aufzunehmen. Bei der Ausbauplanung wird sowohl die innere als auch die äußere Erschließung an der Triftstraße gemäß den technischen Richtlinien und Sicherheitsbestimmungen geprüft, um dort die Anbindung für Fußgänger, Rad- und Autofahrer sicherzustellen.

Innerhalb des Baugebietes wird eine gemischte Straßenverkehrsfläche geplant, um dort die Fahrgeschwindigkeit zu beruhigen.

Um die Verkehrsmengen zu verteilen, plant die Gemeinde künftig eine zweite Anbindung im Westen des Plangebietes.

Der bereits vorhandene Straßengrenzabschnitt der Triftstraße ist durch ein vorhandenes Pumpwerk eingeschränkt. Dieser Bereich wird die Gemeinde im Rahmen der Ausbauplanung zum neuen Baugebiet einbeziehen, um eine Regelbauform und sichere Abwicklung des Verkehrs sicherstellen zu können. Hierzu zählt auch die Anbindung der Grundstückszufahrt des Anliegers. Bei dem Ausbau der Triftstraße ist u.a. denkbar, den vorhandenen Fußweg hinter der Pumpstation zu verlängern, die Pumpstation zu verschieben oder die vorhandene Straßenparzelle neu aufzuteilen.

Für Siedlungen in dieser Lage werden pro Wohneinheit 5 PKW-Fahrten je Tag (24h) angesetzt, wobei davon ausgegangen wird, dass 4 Fahrten auf die Tagzeit (06.00 – 22.00 Uhr) und 1 Fahrt in die Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) fallen. Dabei wird eine Worst-Case-Betrachtung in Anspruch genommen.

Durch das geplante Baugebiet könnten insgesamt bis 50 Wohneinheiten entstehen. Das entspricht einer Gesamtmenge von rd. 250 Kfz/24 h. Anerkannt für die Ausgestaltung von Straßen sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV). Danach ist ein Kriterium für die Charakterisierung einer dörflichen Hauptstraße die maximale Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde. Diese wird zwischen 200 Kfz/h und 1.000 Kfz/h angegeben. Der hier angegebene Wert liegt deutlich unter der Belastung, die sich bspw. in einer morgendlichen Spitzenstunde für alle Wohngebiete zusammengekommen ergeben würde. Der Ausbaugrad der bestehenden Straße ist damit auch nach Entwicklung der vorgenannten Baugebiete ausreichend.

- Park- und Stellplatzflächen

Um dem hohen Motorisierungsgrad in der Region Rechnung zu tragen, wo die Menschen über zwei Autos und mehr pro Haushalt verfügen, wird dem Plan eine Bauvorschrift beigefügt, in der geregelt wird, dass auf den privaten Grundstücken je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze oder Garagen nachzuweisen sind. So wird dafür Sorge getragen, dass die Stichstraßen nicht von Anwohnern zugeparkt werden.

- Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich in der Triftstraße in einer Entfernung von ca. 450 m. Das Plangebiet liegt damit im fußläufigen Radius bestehender Haltepunkte. Das Busangebot besteht aus einer Linie: 157 (Müden (Aller) – VW-Werk).

- Technische Infrastruktur

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

2.3 Grünflächen

- öffentliche Grünflächen

Im Nordosten, anführend zu dem landwirtschaftlichen Weg, werden im Umfang von 0,11 ha öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. So wird eine Möglichkeit geboten, einen Grünzug im Quartier zur Naherholung zu nutzen.

Innerhalb der Parkfläche wird die Anlage einer Fußwegeverbindung in einer Breite bis zu 1,5 m mit wassergebundener Decke zugelassen. Im Sinne der geplanten Gestaltungsabsicht ist die Fläche darüber hinaus zu 20 % mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölze sind als Einzelbäume bzw. in Gehölzgruppen aus 2 bis 6 Exemplaren zu setzen.

Eine weitere öffentliche Grünflächenfestsetzung betrifft die Ausweisung einer Spielplatzfläche (0,09 ha). Diese soll in der Mitte des Plangebietes realisiert werden, um möglichst kurze Wege für die Kinder aus der Umgebung zu schaffen.

- private Grünflächen

Am Nordrand des neuen allgemeinen Wohngebietes werden in einer Breite von 5,00 m im Umfang von 0,13 ha private Grünflächen festgesetzt. Diese sollen einen Übergang zur freien Landschaft sichern und gleichzeitig als Staub- und Sprühschutz gegenüber der Landwirtschaft dienen.

Bei der Pflanzung der Gehölze sind die notwendigen Entwicklungsbereiche der Pflanzen im Hinblick auf Abstände zu baulichen Anlagen und insbesondere auch in Richtung auf die Ackerflächen einzustellen. Hingewiesen wird zudem auf die gesetzlichen Regelungen zu Grenzabständen und Unterhaltungsmaßnahmen für Pflanzen gem. §§ 50 ff. des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz (NNachbG), die zu beachten sind. Die Artenliste der zu verwendenden standortheimischen Laubgehölze berücksichtigt die Belange der Landwirtschaft aus phytosanitärer Sicht.

2.4 Spielflächen

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, dass für Kinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielfläche auf den privaten Grundstücken vorhanden sein wird. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren ist im Zentrum des Gebietes eine Fläche zur Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

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. Ein befahren von öffentlichen Stickstraßen, die über keine für Müllsammelfahrzeuge entsprechende Wendemöglichkeit verfügen, ist nicht möglich.

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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 Trinkwasserversorgung kann über eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes in der Triftstraße gewährleistet werden. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn und wird Richtung Triftstraße abgeleitet. Es erfolgt eine Erhöhung der öffentlichen Straße gegenüber dem Gelände um ca. 0,3 m, um den erforderlichen Grundwasserabstand für die Versickerung gem. Regelwerk einzuhalten.

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

2.6 Boden

Es wurde zum Nachweis der Sickerfähigkeit der Böden⁴⁾ im Baugebiet ein Bodengutachten beauftragt. Zur Erkundung wurden im Juli 2018 im Plangebiet 14 Kleinrammbohrungen von maximal 5,00 m Tiefe niedergebracht.

Danach tritt im oberen Bereich von 0,3 bis 0,5 m humoser, mittelsandiger schwach schluffiger Feinsand an.

Die zweite Schicht stellt sich als feinsandiger Mittelsand dar, in dem Steine in Blöcken enthalten sein können.

Das Grundwasser trat im Beprobungszeitraum zwischen 1,70 m und 2,00 m unter Flur auf.

Die planmäßige Versickerung von Niederschlagwasser ist an folgende Anforderungen an den Untergrund verknüpft:

- Durchlässigkeit des Anstehenden zwischen $1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ bis $1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$
- Mindestabstand zwischen dem Versickerungselement und MHGW größer 1,00 m.
- Ausreichender Abstand zu Kellern und anderen baulichen Anlagen.
- Keine Verunreinigungen, z. B. Altlasten, im hydraulischen Einflussbereich.
- Keine Stoffanreicherungen mit hohem Freisetzungspotential im Einflussbereich.
- Keine Materialien im Sickerraum, die eine nachteilige Veränderung des Sicker- und Grundwassers hervorrufen können.

Die ermittelte Durchlässigkeit liegt im zulässigen Bereich. Die Niederschlagsversickerung ist im Planbereich möglich. Nach starken Niederschlagsereignissen kann es zu einem kurzfristigen Einstau von Versickerungsanlagen kommen. Somit wird es zu einer zeitweisen Unterschreitung der geforderten Sickerraummächtigkeit kommen. Ggf. wäre eine Geländeanhebung bzw. eine großflächigere Dimensionierung der Versickerungsanlagen erforderlich.

⁴⁾ 1. Bericht: Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, Projekt: Baugebiet "Schausterskamp" Müden (Aller), Projekt-Nr.: 355.18, BSP Ingenieure, Braunschweig, 23.08.2018

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Bodenplatten nicht unterkellerten Gebäude sind mit einer Abdichtung gegen Erdfeuchte und einer Ringdrainage zu versehen. Für unterkellerte Gebäude sind Vorkehrungen zur Abhaltung drückenden Wassers zu treffen (sog. "Weiße Wanne").

Nach der chemischen Analyse ist das Grundwasser als "stark Beton angreifend" einzustufen. Bei der Umsetzung des Bauvorhabens sind daher entsprechende Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

2.7 Immissionsschutz

Der Planbereich befindet sich im Nordosten unmittelbar an 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.

Die o. g. Beeinträchtigungen treten in der Regel saisonal bedingt auf und bewegen sich im Rahmen vergleichbarer Wohngebiete in Ortsrandlage. Temporär auftretende Stäube aus den angrenzenden Ackerflächen führen erfahrungsgemäß nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Funktion Wohnen.

Der Planbereich befindet sich in einem Bereich, wo aktive Feldberegnung stattfindet. Um im Plangebiet und zur bestehenden Bebauung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, sind ggf. an den Feldberegnungsanlagen Maßnahmen zu ergreifen, die sicherstellen, dass in den geplanten allgemeinen Wohngebieten die Orientierungswerte der DIN 18 005 sicher eingehalten werden. In allgemeinen Wohngebieten sind 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht einzuhalten. Sofern im Plangebiet die Orientierungswerte eingehalten werden, ist auch sichergestellt, dass für die Anwohner der angrenzenden Bereiche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Mit den betroffenen Landwirten werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens vor Abschluss der Grundstückskaufverträge mit den Bauherren vertragliche Vereinbarungen geschlossen, die sicherstellen, dass im Plangebiet bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

2.8 Brandschutz

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

Bei ungestörten Netzverhältnissen wird die Löschwasserversorgung im Bereich der geschlossenen Ortschaften grundsätzlich nur bis zu einer Menge von 48 m³/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet.

2.9 Kampfmittelbeseitigung

Bei der durchgeführten Luftbildaufwertung hat sich den Verdacht auf Abwurfkampfmittel nichtbestätigt.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) aufgefunden werden, so ist umgehend das Ordnungsamt, die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

2.10 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.

2.11 Naturschutz und Landschaftspflege

Für den Plangeltungsbereich wird 3,42 ha allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um ein ausreichendes Angebot zu sichern, werden innerhalb des Wohngebietes sowohl ein- als auch zweigeschossige Gebäude zugelassen. Für den eingeschossigen Wohnungsbau wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vorgesehen, für zweigeschossige Gebäude wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Mit den zulässigen Überschreitungen durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 und 0,60 kann es dort zu einer Versiegelung von max. 1,61 ha kommen. Zuzüglich werden 0,62 ha Versiegelung durch das Anlegen der Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Darüber hinaus werden im Umfang von 0,20 ha öffentliche Grünflächen und 0,13 ha private Grünflächen mit Anpflanzfestsetzung planungsrechtlich vorbereitet.

Durch die Überplanung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Die Bilanzierung des Eingriffes erfolgt auf der Basis des Modells des Niedersächsischen Städtetages von 2013, Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung.

Nach Bemessung des Flächenwertes der Planung und des Bestandes ergibt sich in der Bilanz ein Defizit:

Der Flächenwert der Planung beträgt	4,37 WE
Der Flächenwert des Bestandes beträgt	2,65 WE
Bilanz / Defizit:	- 1,72 WE

Für das Ausgleichsdefizit von 1,72 Werteeinheiten, die maximal durch Versiegelung – insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden – verloren gehen können, ist ein Ausgleich zu fordern. Dieser wird durch eine externe Maßnahme erbracht.

Der Artenschutz im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt unmittelbar. Um potenzielle Bodenbrüter nicht zu beeinträchtigen, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit vorgesehen. Ansonsten sind begleitende artenschutzrechtliche Untersuchungen anzuraten und bei Auffinden von Brut- oder Sommerquartieren ggf. weitergehende, mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmende Maßnahmen notwendig. Hierzu hat die Gemeinde einem Fachbüro entsprechende Kartierungen in Auftrag gegeben, die während der Vegetationsperiode stattfinden haben und die bei der Realisierung der Planung berücksichtigt.

Die Festsetzung der Begrünung erfolgt aus gestalterischen Gründen am Übergang zur freien Landschaft und um einen Immissionsschutz gegenüber Lärm und Staub durch landwirtschaftliche Nutzungen zu sichern.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander, unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der kor-

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

rekten Ermittlung der Grundlagen für die Eingriffsbilanzierung und Gegenüberstellung des ermittelten künftigen Wertes des Plangebietes, wird die gewählte Vorgehensweise als angemessen erachtet.

Das gewählte Modell für die Eingriffsregelung stammt vom Niedersächsischen Städtetag und stellt insofern für das Bundesland Niedersachsen eine angemessene Wahl dar (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 7 BauGB).

Die Bilanzierung des Eingriffes erfolgt im Umweltbericht.

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. 2 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 Nordosten von Müden (Aller), unmittelbar an der bebauten Ortslage, und beinhaltet ein Neubaugebiet.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende Bebauungsplan betrifft einen Bereich am nordöstlichen Rand der Ortslage von Müden (Aller). Hier soll nach dem Willen der Gemeinde nun eine konkrete Inanspruchnahme durch Wohnbebauung vorgenommen werden. Das Gebiet liegt unmittelbar am zentralen Siedlungsbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das der Eigenentwicklung der Ortschaft Müden (Aller), aber auch zur Entlastung des Grundzentrums Müden (Aller) innerhalb der Samtgemeinde Meinersen dient.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4,37 ha. Es werden im Umfang von 3,42 ha allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Um ein ausreichendes Angebot zu sichern, werden im Plangebiet sowohl ein- als auch zweigeschossige Gebäude zugelassen. Für den eingeschossigen Wohnungsbau wird eine Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen, für zweigeschossige Gebäude wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Mit den zulässigen Überschreitungen durch Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 und 0,60 und der 100%-igen Versiegelung der Straßenverkehrsfläche kann es dort zu einer Versiegelung von max. 2,23 ha kommen.

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Darüber hinaus werden öffentliche Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen (rd. 0,20 ha) und private Anpflanzungen von 0,13 ha planungsrechtlich vorbereitet.

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 Landschaft⁵⁾
- Schutz und Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen⁶⁾⁷⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion⁸⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms⁹⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorns 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
- ☞ 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.

⁵⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁶⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁷⁾ DIN 18005

⁸⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁹⁾ Regionalverband (ehem. Zweckverband) Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

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 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen

a) Naturräumliche Schutzgüter

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 des Niedersächsischen Kartierschlüssels. Der Gemeinde liegt eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung¹⁰⁾ und eine Kartierung¹¹⁾ vor, die im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt wird.

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

Planungsstand: Festsetzung als 3,42 ha allgemeines Wohngebiet, 0,62 ha Verkehrsflächen, 0,13 ha private Anpflanzungen sowie 0,20 ha öffentliche Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen.

Größe, Lage, räumliche Situation: ca. 0,05 ha am Ostrand des geplanten Baugebietes "Schausterskamp" werden als landwirtschaftlicher Weg mit wassergebundener Decke genutzt. Weitere 4,32 ha stellen sich landwirtschaftlich als Acker dar.

Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand: 4,32 ha intensiv genutzter Ackerflächen; der östliche Teil der Fläche von rd. 0,05 ha wird derzeit als landwirtschaftlicher Weg genutzt. Im Süden und Südwesten grenzt das Gebiet an die bebaute Ortslage an. Im Westen und Norden befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Am Nordwestrand befindet sich eine Strauch-

- ¹⁰⁾ Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Schausterskamp (Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn), Prof. Dr. Kaiser ALW, Oktober 2019, Beedenbostel
- ¹¹⁾ Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan Schausterskamp (Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn), Prof. Dr. Kaiser ALW, Oktober 2019, Beedenbostel
- ¹²⁾ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung

(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB) Baumhecke. Die landwirtschaftliche Fläche ist 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 näheren Umgebung insgesamt 42 Vogelarten nachgewiesen, von denen 36 Arten als Brutvögel eingestuft werden können. Bei 6 handelt es sich um Gastvögel. Sowie Feldlerche und Schafstelze.

An geschützten Säugetieren ist in näheren Umgebung des Plangebietes mit dem Vorkommen europäisch geschützter Fledermäuse zu rechnen, die die Hecken und Siedlungsränder als Nahrungshabitate nutzen.

Auswirkungen: Intensiv genutzte Ackerflächen, zusätzlich in direkter Nähe zur bebauten Ortslage, haben grundsätzlich eher eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Durch die Planung wird die Errichtung baulicher Anlagen und Neuversiegelungen durch Verkehrsflächen, Zufahrten und Stellplätze vorbereitet. Die Ackerfläche wird teilweise durch eine vielfältige Baum- und Strauchstruktur ersetzt. Im Bereich des geplanten Baugebiets wird die Ackerfläche durch Gartenstrukturen ersetzt.

Mit der Realisierung des Baugebietes wird für die betroffenen Arten das Lebens- bzw. Nahrungsgebiet teilweise zerstört. Wobei bei dem überwiegenden Teil der betroffenen Brutvogelarten sich um ubiquitäre Arten handelt, die in verschiedenen Landschaftstypen vorkommen und nicht an spezifischen Biotop 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 betroffene Arten als gering eingestuft.

Die Feldlerche zeigt Meidenverhalten zu hoch aufragende Strukturen bis in etwa 100 bis 150 m Entfernung. Hierfür wird die Gemeinde auf externen Ausgleichflächen greifen.

Durch den Bebauungsplan kommt es zu keinerlei Änderungen der nordwestlich des Plangebietes vorhandener Hecke. Diese liegt vollständig innerhalb des landwirtschaftlich genutzten Weges. Insofern ist dort mit keinen Beeinträchtigung zu rechnen.

Durch die lokale Zunahme der Emissionsbelastung, Verringerung der Versickerungsfähigkeit und der weitestgehenden Beseitigung der Bodenfunktionen im Bereich der Neuversiegelungen sind weitere erhebliche Beeinträchtigungen der

¹³⁾ Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan Schausterskamp (Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn), Prof. Dr. Kaiser ALW, Oktober 2019, Beedenbostel

Tier- und Pflanzenwelt anzunehmen.

Fläche, Geologie und Boden

Bestand: Intensiv genutzte Ackerflächen: Beeinträchtigte Funktionsfähigkeit des Bodens. Bodenart: Sehr tiefer Podsol-Gley, im Südosten Mittlerer Gley-Podsol. Geringe Erosionsgefahr. Geringe Bodenfruchtbarkeit. Bodenzahl 31, Ackerzahl 33.

Auswirkungen: Durch Versiegelung Verlust von Boden und Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Fläche: 4,37 ha

Bestand: Die Fläche wird aktuell landschaftlich genutzt.

Auswirkungen: Die Fläche wird für die weitere Baulandentwicklung in der Gemeinde vorbereitet. Durch die Festsetzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen und Baustrukturen sowie einer max. zulässigen Überschreitung erfolgt eine bessere Ausnutzung der Fläche.

Wasser, Grundwasser

Bestand: Kein Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Mittlerer Grundwasserhochstand: 7 dm u. GOF

Sehr geringe Grundwasserneubildungsrate, mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung und hohe Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine.

Auswirkungen: Das Schutzgut wird durch die erstmalige bauliche Inanspruchnahme erheblich beeinträchtigt. Die Flächen, die bisher landwirtschaftlich genutzt waren, werden weitestgehend versiegelt oder als Grünfläche genutzt. Dadurch wird die Gefahr von Stoffeinträgen in das Grundwasser deutlich reduziert.

Mit der Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Erhöhung der Niederschlagsretention sowie zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird die Grundwasserneubildungsrate zwar reduziert, aber der erforderliche Grundwasserabstand für die Versickerung gem. Regelwerk wird eingehalten. Durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen und privater Anpflanzung wird das Plangebiet durch die Durchwurzelung aufgewertet. Darüber hinaus soll so viel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken versickert werden.

Luft, Klima

Bestand: Die Funktionsfähigkeit von Klima/Luft dieses Raumes im Naturhaushalt am Ortsrand wird als beeinträchtigt bis mäßig beeinträchtigt bewertet.

Auswirkungen: Durch Neuversiegelungen und die Zunahme von verkehrsbedingten Emissionen findet eine weitere Beeinträchtigung des Mikroklimas statt.

Landschaft

Bestand: Lage am Ortsrand am Übergang zur ausgeräumten

Feldflur. Der Ortsrand ist teilweise bereits beeinträchtigt. Der Planbereich gehört zur Landschaftseinheit Hahnenmoor und Bruchgebiet und ist in seiner Erholungseignung als beeinträchtigt eingestuft. Der Siedlungsbereich kann als mäßig beeinträchtigt eingestuft werden.

Auswirkungen auf Vielfalt, Eigenart, Schönheit: Eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen auf den Ortsrand ist aufgrund der vorgesehenen Maßnahme nur in nicht erheblichem Umfang zu erwarten.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), Europäische Vogelenschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete
(§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)

Bestand: Erhaltungsziele von Gebieten im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB sind nicht betroffen. Es liegen weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch Vogelschutzgebiete in der Nähe. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich südlich der Ortslage. Dabei handelt es sich um die Allerniederung – FFH 090 Aller (Mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker; Meldenr 3021 – 331.

Auswirkungen: Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Bevölkerung, menschliche Gesundheit
(§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

Bestand: Das Plangebiet liegt unmittelbar am nordöstlichen Rand von Müden (Aller). Der Planbereich wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen: Durch das Bauvorhaben ist mit einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen.

Es werden jedoch voraussichtlich keine zusätzlichen, der menschlichen Gesundheit abträglichen Emissionsbelastungen in erheblichem Umfang von dem Vorhaben ausgehen.

Hinsichtlich der Emissionen der benachbarten Landwirtschaft wird die Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke als Staub- und Sprühschutz festgesetzt und es wird dafür Sorge getragen, dass die Feldberegnung so durchgeführt wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Bei der durchgeführten Luftbildaufwertung hat sich den Verdacht auf Abwurfkampfmittel nichtbestätigt.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) aufgefunden werden, so ist umgehend das Ordnungsamt, die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Kultur- und sonstige Sachgüter
(§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden. Wechselbeziehungen zu Kultur- und Sachgütern in der unmittelbaren Nachbarschaft (Wirkungsbereich) sind nicht betroffen. Das ackerbauliche Ertragspotential für den Teilbereich der zu überplanenden Fläche, der landwirtschaftlich genutzt wird, ist als gering zu bewerten. Durch die Planung entstehen in diesem Bereich wirtschaftlich und infrastrukturell bedeutende Räume für die Gemeinde Müden (Aller). Das Schutzgut kann daher als nicht beeinträchtigt bewertet werden.

Emissionen, Abfall und Abwässer, Altlasten (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)	<p>Bestand: Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Planbereiches ist es zum Eintrag von Düngemittel und Pestiziden in den Boden gekommen. Darüber hinaus liegen keine Hinweise auf weitere Beeinträchtigungen vor.</p> <p>Altlasten: Im Änderungsbereich sind Altlast- und Altlastverdachtsflächen nicht bekannt.</p> <p>Auswirkungen: Durch die Realisierung des neuen Baugebietes ist mit einer hohen Neuversiegelung und Zunahme der Emissionen durch den neuen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.</p>
Erneuerbare Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)	<p>Bestand: Im Gebiet findet aktuell keine Energieerzeugung statt.</p> <p>Auswirkungen: Die Gestaltung bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift geregelt.</p> <p>Die Nutzung von Sonnenenergie, z. B. durch Kollektoren auf den Dächern, könnte zur effizienten Nutzung regenerativer Energien beitragen.</p>
Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)	<p>Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008</p> <p>Darstellung als: Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (III 2.1 (7)), (III 3 (3)) und als Vorbehaltsgebiet für die Natur und Landschaft (III 1.4 (9)). Darüber hinaus bestehen keine regionalplanerischen Vorgaben für den Änderungsbereich.</p> <p>Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1993): Im Maßnahmenplan zum Landschaftsrahmenplan ist für den Planbereich keine Maßnahme vorgesehen.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung ist also nicht zu erwarten.</p>
Erhaltung der Luftqualität (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)	<p>Bestand: Das Plangebiet leistet keinen besonderen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität in Müden (Aller). Für die Luftaustauschfunktion befindet sich der Bereich am Übergang von Wirkräumen zu Ausgleichsräumen.</p> <p>Auswirkungen: Durch die Planung kommt es zu Neuversiegelungen, welche die Kaltluftentstehungs-, Luftreinigungs- und Luftaustauschfunktion dieses Bereiches weiter einschränkt. Die Realisierung des allgemeinen Wohngebietes mit voraussichtlich überwiegend Wohngebäuden bringt eine geringfügige Veränderung der Luftqualität.</p>
Wechselbeziehungen (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)	<p>Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation und zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) von Bedeutung.</p>

3.2.2 Entwicklungsprognose

Der Bebauungsplan bereitet die Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Wohnhäusern, Nebenanlagen und Verkehrsflächen 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.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kann es aufgrund der festgesetzten Versiegelungsmöglichkeiten zu erheblichen Auswirkungen durch die neue Planung kommen. Im Hinblick auf die potenziellen Brutarten soll die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen.

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

Vom Grundsatz her werden durch die Planung erhebliche 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

a) 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 größere zusammenhängende 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.

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Für das neue Baugebiet war die bauliche Inanspruchnahme durch die östlich und 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 nach Nordosten.

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

Das Artenschutzrecht ist stets zu beachten. Zur Vermeidung der Eingriffe in sind folgende Maßnahmen Vermeidungsmaßnahmen bei der Realisierung des Plangebietes vorzunehmen:

- Die Baufeldräumung soll außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende August) oder unmittelbar nach Ernte im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung erfolgen. Bei geplanten Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen vor dem Ende August bzw. vor der Ernte ist vorab eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch geeignete Untersuchungen nachzuweisen.
- 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. Außerdem sind die Beleuchtungskörper so anzuordnen, dass diese nicht in das Umland strahlen.
- Erhaltung der nordwestlich des Plangebietes vorhandenen Strauch-Baumhecke.

- **Kompensation:**

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

Um die Grünflächen für die Anwohner des Quartiers gestalten zu können, werden an verschiedenen Stellen öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielfläche festgesetzt. Im Sinne der geplanten Gestaltungsabsicht sind die Flächen darüber hinaus zu mindestens 20 % mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

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"¹⁴⁾ (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 Na-

¹⁴⁾ Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

turhaushaltes 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.

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

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 [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
Acker (A)	4,32	1	4,32	Baugebiete – versiegelbare Flächen (GRZ 0,3) (X)	1,31	0	0
Landwirtschaftlicher Weg mit wassergebundener Decke	0,05	1	0,05	neuzeitliche Ziergärten (GRZ 0,3) (PHZ)	1,61	1	1,61
				Baugebiete – versiegelbare Flächen (GRZ 0,4) (X)	0,30	0	0
				neuzeitliche Ziergärten (GRZ 0,4) (PHZ)	0,20	1	0,20
				Einzelbäume in WA (HE) 42 á 10 m ²	(0,04)	2	0,08
				Strauch-Baumhecke (HFM)	0,13	3	0,39
				Straße/ Wege - versiegelte Flächen (X)	0,62	0	0
				Straßenbäume (HE) 31 á 10 m ²	(0,03)	2	0,06
				Parkanlage (PZA)	0,11	2	0,22
				Sonstige Sport-/ Spiel- und Freizeitanlage (PSZ)	0,09	1	0,09
Summe:	4,37		4,37	Summe:	4,37		2,65
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)				Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: -1,72

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 **4,37 Wertfaktoren** bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt **2,65 Wertfaktoren**. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von **1,72 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, 162/68, 163/70, 164/71 durch die Aufstockung forstwirtschaftlichen Flächen.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist auch weiterhin zu beachten. Im Hinblick auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung¹⁵⁾ hat die Gemeinde die Arbeitsgruppe Land und Wasser beauftragt, um das Plangebiet auf Vor-

¹⁵⁾ Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Schausterskamp (Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn), Prof. Dr. Kaiser ALW, Oktober 2019, Beedenbostel

kommen der streng geschützten und bedrohten Arten zu untersuchen¹⁶⁾. Die entsprechenden Flora- und Faunakartierungen fanden während der Vegetationsperiode statt und wurden bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt. Nach den Ergebnissen der Kartierung ist durch die geplante Bebauung insbesondere ein Brutpaar der Feldlerche und Schafstelze betroffen, indem durch Verdrängungseffekte die Lebensstätten der Arten verloren gehen. Bei den darüber hinaus betroffenen weit verbreiteten gehölzbrütenden Vogelarten ist dagegen davon auszugehen, dass ein kleinräumiges Ausweichen möglich ist, so dass die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für diese Arten nicht einschlägig sind. Zur Kompensation des Verlustes einer Lebensstätte der Feldlerche erfolgt als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme die Anlage eines Brachstreifens auf bisher als Acker genutzten Flächen innerhalb eines ackerbaulich genutzten Gebietes abseits des Vorhabensgebietes. Alternativ ist auch die Entwicklung von nur extensiv genutztem mesophilen Grünland möglich.

Die Gemeinde wird auf externe Ausgleichsmaßnahmen zurückgreifen, da die Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Arten innerhalb des Plangebietes nicht umgesetzt werden können. Diese wird im Umfang von 2.000 m² auf dem Flurstück. 1, Flur 28 in der Gemarkung Müden (Aller) durchgeführt.

Die Gemeinde steuert die Planung selbst. Daher ist die Maßnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde, der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer planungsrechtlich gesichert. Dort wird ein Brachstreifen auf den bisher als Acker genutzten Flächen angelegt. Die Kompensationsfläche ist dauerhaft als Offenlandbiotop zu erhalten. Als Pflege ist die Fläche jährlich einmal ab August zu mähen oder zu mulchen, sodass sich keine Gehölze entwickeln und keine hochwüchsige Vegetationsdecke entsteht. Das Ausbringen von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln sowie der Narbenumbruch ist auf dieser Fläche nicht zulässig. Zur optisch sichtbaren Abgrenzung zu den angrenzenden Äckern sind Holzpfähle (z. B. Eichenspaltpfähle) in Abständen von ca. 20 m zu setzen

c) 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 bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

¹⁶⁾ Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan Schausterskamp (Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn), Prof. Dr. Kaiser ALW, Oktober 2019, Beedenbostel

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

- Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bereich weiter durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt werden.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der vorbereitenden Planung 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.

Die Gemeinde Müden (Aller) als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen hat die Aufgabe der Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsplätzen. Innerhalb der bebauten Ortslage von Müden (Aller) stehen der Gemeinde Wohnbauflächen nicht zur Verfügung. Darüber hinaus ist die Entwicklung südlich von Müden (Aller) aufgrund der Lage innerhalb des Vorranggebietes für Hochwasserschutz und des FFH-Gebietes nicht möglich. Im Nordwesten sind die Entwicklungsmöglichkeiten durch das bestehende Gewerbegebiet und die Biogasanlage stark begrenzt. Die in Anspruch genommenen Flächen sind bereits als potenzielle Wohnbauflächen in dem Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen berücksichtigt. Damit entstehen für die Planung keine anderen Alternativen.

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 Plänen (Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Meinersen) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Bei einer Datenabfrage wurden die 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) genutzt.

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 Beurteilung der artenschutzrechtlichen Bedingungen liegt der Gemeinde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor. Des Weiteren wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, 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.

Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer externen Ausgleichsfläche umgesetzt. Das Monitoring erfolgt hier unabhängig vom Bebauungsplan.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schausterskamp" ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ortsentwicklung im Norden von Müden (Aller) zu schaffen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden rd. 3,42 ha allgemeine Wohngebiete festgesetzt, für die eine Grundflächenzahl abhängig von der Zahl der Vollgeschosse von 0,3 bis 0,4 für die Gebäude vorgesehen ist. Mit den Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen und deren Zufahrten ergibt sich für das Gebiet eine maximal zulässige Versiegelung von rd. 1,61 ha. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Einschließlich der Versiegelung der Straßenverkehrsflächen kann es zu einer gesamten Versiegelung von max. 2,23 ha kommen.

Der Bebauungsplan erfasst darüber hinaus rd. 0,09 ha Spielflächen und rd. 0,11 ha öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und zum Ausgleich von Bodenversiegelungen bestimmt der Bebauungsplan die Pflanzung von Gehölzen am Rande des Wohngebietes. Darüber hinaus wird auch die Festsetzung der Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes vorgenommen.

Für in den Baugebieten und Grünflächen nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 1,72 Werteinheiten (WE) bezogen auf Hektar nach der Modellbilanzierung des Niedersächsischen Städtetages auszuweisen.

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 Fläche, Boden, Wasser planungsrechtlich vorbereitet werden. Dabei wird nur ein Teil der Eingriffe im Planbereich selbst durch Flächenextensivierungen und Gehölzpflanzungen ausgeglichen. Zur vollständigen Abgeltung des verbleibenden Eingriffs wird eine Maßnahme extern realisiert, so dass die erheblichen Beeinträchtigungen auf die naturräumlichen Schutzgüter im Sinne der Prüfkriterien der Umweltprüfung und des verwendeten Bilanzierungsmodells auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

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, 162/68, 163/70, 164/71 durch die Aufstockung forstwirtschaftlichen Flächen.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist auch weiterhin zu beachten. Im Hinblick auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung¹⁷⁾ hat die Gemeinde die Arbeitsgruppe Land und Wasser beauftragt, um das Plangebiet auf Vorkommen der streng geschützten und bedrohten Arten zu untersuchen¹⁸⁾. Die entsprechenden Flora- und Faunakartierungen fanden während der Vegetationsperiode statt und wurden bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt. Nach den Ergebnissen der Kartierung ist durch die geplante Bebauung insbesondere ein Brutpaar der Feldlerche und Schafstelze betroffen, indem durch Verdrängungseffekte die Lebensstätten der Arten verloren gehen. Bei den darüber hinaus betroffenen weit verbreiteten gehölzbrütenden Vogelarten ist dagegen davon auszugehen, dass ein kleinräumiges Ausweichen möglich ist, so dass die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für diese Arten nicht einschlägig sind. Zur Kompensation des Verlustes einer Lebensstätte der Feldlerche erfolgt als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme die Anlage eines Brachstreifens auf bisher als Acker genutzten Flächen innerhalb eines ackerbaulich genutzten Gebietes abseits des Vorhabensgebietes. Alternativ ist auch die Entwicklung von nur extensiv genutztem mesophilen Grünland möglich.

¹⁷⁾ Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Schausterskamp (Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn), Prof. Dr. Kaiser ALW, Oktober 2019, Beedenbostel

¹⁸⁾ Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan Schausterskamp (Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn), Prof. Dr. Kaiser ALW, Oktober 2019, Beedenbostel

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Die Gemeinde wird auf externe Ausgleichsmaßnahmen zurückgreifen, da die Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Arten innerhalb des Plangebietes nicht umgesetzt werden können. Diese wird im Umfang von 2.000 m² auf dem Flurstück. 1, Flur 28 in der Gemarkung Müden (Aller) durchgeführt.

Die Gemeinde steuert die Planung selbst. Daher ist die Maßnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde, der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer planungsrechtlich gesichert. Dort wird ein Brachstreifen auf den bisher als Acker genutzten Flächen angelegt. Die Kompensationsfläche ist dauerhaft als Offenlandbiotop zu erhalten. Als Pflege ist die Fläche jährlich einmal ab August zu mähen oder zu mulchen, sodass sich keine Gehölze entwickeln und keine hochwüchsige Vegetationsdecke entsteht. Das Ausbringen von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln sowie der Narbenumbruch ist auf dieser Fläche nicht zulässig. Zur optisch sichtbaren Abgrenzung zu den angrenzenden Äckern sind Holzpfähle (z. B. Eichenspaltpfähle) in Abständen von ca. 20 m zu setzen

Die Baufeldräumung soll außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende August) oder unmittelbar nach Ernte im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung erfolgen. Bei geplanten Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen vor dem Ende August bzw. vor der Ernte ist vorab eine artenschutzrechtliche

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 das Plangebiet vorkommen. Diese 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 Wohngebieten nicht vor. Hier sind Hinweise der Fachbehörden zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut, beispielsweise durch ein Bodenmanagement, in den Umweltbericht aufgenommen worden.

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) v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) in der derzeit geltenden Fassung
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) v. 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der derzeit geltenden Fassung
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) v. 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) in der derzeit geltenden Fassung
- 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) in der derzeit geltenden Fassung

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- 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) in der derzeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896) in der derzeit geltenden Fassung
- 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) in der derzeit geltenden Fassung
- 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) in der derzeit geltenden Fassung
- 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) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit geltenden Fassung
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Schausterskamp (Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn), Prof. Dr. Kaiser ALW, Februar 2019, Beedenbostel
- Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan Schausterskamp (Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn), Prof. Dr. Kaiser ALW, Oktober 2019, Beedenbostel
- 1. Bericht: Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, Projekt: Baugebiet "Schausterskamp" Müden (Aller), Projekt-Nr.: 355.18, BSP Ingenieure, Braunschweig, 23.08.2018

4.0 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	3,42	78 %
- davon versiegelbar (GRZ 0,3)	1,31	
- davon versiegelbar (GRZ 0,4)	0,30	
- davon gärtnerisch genutzte Freifläche	1,81	
private Grünflächen mit Anpflanzfestsetzung	0,13	3 %
Straßenverkehrsfläche	0,62	14 %
Öffentliche Grünflächen	0,20	5 %
- davon Spielflächen	0,09	
- davon Parkanlage	0,11	
Geltungsbereich Bebauungsplan	4,37	100 %

5.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die Gemeinde Müden (Aller) hat zur Sicherung eines gestalterischen Rahmens parallel zum Bebauungsplan "Schausterskamp" eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gilt, unabhängig davon, ob für die Gebäude und Anlagen eine Genehmigungs- bzw. Anzeigepflicht besteht oder diese verfahrensfrei sind.

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, bildet einen Teil des nördlichen Ortsrandes für Müden (Aller) und den Übergang zur freien Landschaft. Um an diesem sensiblen Übergang ein angemessenes Erscheinungsbild zu gewährleisten, wird eine örtliche Bauvorschrift beigefügt, die die Gestaltung der Dachformen, der Dachdeckung und der Anzahl der Stellplätze regelt. Im Rahmen des neu festgesetzten Baugebiets werden Regelungen getroffen, die den Maßgaben in der Nachbarschaft in etwa entsprechen und eine übermäßige Belastung des öffentlichen Raumes durch parkende Fahrzeuge vermeiden sollen.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Vorschrift ausreichende Variationsmöglichkeiten, um unterschiedlichen Gestaltungswünschen von zukünftigen Bauherren Rechnung tragen zu können. Alle Regelungen tragen dazu bei, Disharmonien im Ortsbild zu vermeiden.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schausterskamp".

Zu § 2: Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und auf die Anzahl der Stellplätze und Garagen auf den einzelnen Grundstücken.

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- Zu § 3: Bei den Hauptgebäuden bilden geneigte Dächer die typische Dachform in der Ortschaft Müden (Aller). Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen und -neigungen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird bzw. uneinheitlich und unruhig wirkt. Der Spielraum für die gewählte Dachneigung wird mit 28° – 45° so gefasst, dass auch unter dem Aspekt der Nutzung regenerativer Energien die Integration von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen möglich ist und zugleich eine angemessene Einbindung in die Dachlandschaft gewährleistet wird.
- Zu § 4: Die Festlegung der Farbgebung der Dachdeckung dient dazu, die typischen Dachfarben der traditionellen Dachlandschaft aufzunehmen. Um unter gestalterischen Aspekten für Sonnenenergienutzung eine andere Gestaltung zuzulassen, sind hier auch Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachflächenfenster erlaubt.
- Es wird ferner bestimmt, dass bei Doppelhäusern und Reihenhäusern Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu wählen sind. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer) auszuschließen sowie reflektierende Dachflächen zu vermeiden.
- Zu § 5: Aufgrund des hohen Mobilitätsgrades in der Region ist es keine Seltenheit, dass in einem Haushalt zwei oder mehr Autos verfügbar sind. Um sicher zu stellen, dass die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum auch tatsächlich für Besucher des Quartieres zur Verfügung stehen, wird festgelegt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sind.
- Zu § 6: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

6.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

- Vorbeugender Brandschutz

Mit dem Schreiben vom 28.06.2018 teilt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise mit:

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 Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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 Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante 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 75 m Lauflinie von 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 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).

Am 04.11.2019 gibt der **Samtgemeindebrandmeister** folgende Hinweise:

Der Wasserverband Gifhorn wird bei den Planungen für die Trinkwasserversorgung lediglich die für den Betrieb des Trinkwassernetzes notwendigen Hydranten einplanen. Daher ist bei der Planung des Hydrantennetzes darauf zu achten, dass der tatsächliche Abstand zwischen zwei Hydranten nicht mehr als 200 m beträgt. Zur Bestimmung der genauen Lage sollte die Feuerwehr hinzugezogen werden. Ggfls. ist es erforderlich Hydranten als Überflurhydranten auszuführen.

- Bodendenkmale

Die **Kreisarchäologie** des Landkreises Gifhorn teilt am 28.06.2018 Folgendes mit:

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreisarchäologie gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

- Verkehrliche Erschließung

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** gibt am 11.06.2018 folgende Hinweise:

Die Zufahrt zu dem Wohngebiet soll über die Triftstraße erfolgen. Die Triftstraße dient ebenso dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Erschließung der dahinter gelegenen Feldmark. Es ist sicherzustellen, dass landwirtschaftliche Maschinen mit einer Breite von 3,00 – 3,50 m ungehindert diese Zuwegung passieren können, ohne durch ruhenden Verkehr oder Baumaßnahmen gehindert zu werden.

Am 14.10.2019 ergänzt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** ihre Stellungnahme um folgende Hinweise:

Wir begrüßen es sehr, dass unsere Anmerkungen zur Durchlässigkeit der entsprechenden Straßen für landwirtschaftlichen Verkehr, zur Artenliste der Pflanzmaßnahmen sowie zur Flächenberechnung ihren Niederschlag in der Begründung gefunden haben. Insbesondere das Vorhaben zum Ausbau der Stichstraßen in 8 m Breite und das Erwirken eines absoluten Halteverbots in der Hauptzufahrtsstraße unterstützen wir.

Am 04.11.2019 gibt der **Samtgemeindebrandmeister** folgende Hinweise:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie insbesondere hinsichtlich der Fahrbahnbreiten und Kurvenradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Auch die erforderlichen Zufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden sind sicherzustellen (vgl. §4 NBauO i.V.m. §§1 und 2 DVO-NBauO). Für ein Gebäude, das ganz oder in Teilen mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, muss eine Zu- oder Durchfahrt auch zu den vor und hinter dem Gebäude liegenden Grundstücksflächen vorhanden sein (Feuerwehrezufahrt). Auf die DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr" wird verwiesen.

- Immissionsschutz

Am 11.06.2018 teilt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** Folgendes mit:

Wir begrüßen es, dass der Hinweis auf die Emissionstoleranz der zukünftigen Anwohnerschaft hinsichtlich der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung in die Begründung aufgenommen wurde. In diesem Zusammenhang merken wir an, dass die direkte Nachbarfläche des Wohngebiets über einen Brunnen vor Ort mit einem Diesellaggregat beregnet wird. Um das Konfliktpotenzial hinsichtlich der Geräuschimmissionen zu minimieren, regen wir an, die Elektrifizierung oder gar komplette Verlegung des Brunnens im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Für die Landwirtschaft dürfen sich in diesem Zusammenhang keine Belastungen oder Einschränkungen ergeben.

Des Weiteren ist im Winter gelegentlich mit erhöhtem Lärm- und Verkehrsaufkommen in der Triftstraße zu rechnen, da an der östlichen Grenze des Planungsgebiets eine Direktvermarktung von Weihnachtsbäumen z. T. auch auf der Plantage stattfindet.

Am 14.10.2019 ergänzt die Landwirtschaftskammer Niedersachsen ihre Stellungnahme um Folgendes:

Hinsichtlich der in den Unterlagen angesprochenen Maßnahmen zur Emissionsminderung an den Beregnungsanlagen weisen wir noch einmal ausdrücklich darauf hin, dass diese nicht auf Kosten der betroffenen Landwirte umzusetzen sind.

- Ver- und Entsorgung

Mit ihrem Schreiben vom 05.06.2018 gibt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** folgende Hinweise:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung".
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Am 25.06.2018 teilt die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** Folgendes mit:

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.

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Weiterführende Dokumente:

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

- Kampfmittelbeseitigung

Die **LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover** teilt als Kampfmittelbeseitigungsdienst am 05.06.2018, dass es nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt.

Am 22.10.2019 ergänzt die **LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover** ihre Stellungnahme um folgende Hinweise:

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, 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.

Am 08.01.2020 hat die **LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover** ihre Stellungnahme um Folgendes ergänzt:

Bei der durchgeführten Luftbildaufwertung hat sich den Verdacht auf Abwurfkampfmittel nicht bestätigt.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

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.

- Bodenschutz

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** gibt mit dem Schreiben vom 08.11.2019 folgende Hinweise:

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).

Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Au-

ßerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Ein Ausgleich der Funktionsbeeinträchtigungen sollte aufgrund der erheblichen Beeinträchtigung des Bodens durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen an einem anderen Ort durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Extensivierung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenab- und -auftrag zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen.

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 07.10.2019 bis zum 08.11.2019 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 02.10.2019 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der als angemessen erachtet Auslegungsfrist bis zum 08.11.2019 aufgefordert.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen, um im Norden der bebauten Ortslage von Müden (Aller) westlich der Triftstraße ein Baugebiet zu entwickeln.

Die vorliegende Planung ist ein Teil des Gesamtkonzeptes, welches in drei Bauabschnitte geteilt ist. Demnach sollen zu einem späteren Zeitpunkt westlich und nördlich der vorliegenden Planung weitere Wohnbauflächen entstehen.

Der Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Meinersen entwickelt.

Es werden 4,37 ha zurzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Infolgedessen werden rd. 3,42 ha allgemeine Wohngebiete festgesetzt, für die eine Grundflächenzahl abhängig von der Zahl der Vollgeschosse von 0,3 bis 0,4 für die Gebäude vorgesehen ist. Mit den Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen ergibt sich für das Gebiet eine maximal zulässige Versiegelung von rd. 1,61 ha. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Einschließlich der Versiegelung der Straßenverkehrsflächen kann es zu einer gesamten Versiegelung von max. 2,23 ha kommen.

Im Hinblick auf die am stärksten nachgefragte Bauweise des Einfamilienhauses, auch für barrierearmes Wohnen und eine verträgliche Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, wird im überwiegenden Teil des Bereichs eingeschossige Bebauung vorgesehen. Lediglich innerhalb der Ringstraße wird eine gewisse Verdichtung mit bis zu zwei Geschossen ermöglicht werden. So wird den Wohnbedürfnissen breiter Bevölkerungsschichten entsprochen und eine nachhaltige Planung vorgenommen.

Des Weiteren werden insgesamt ca. 0,33 ha Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Im Übergang zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Bereichen wird eine 5,00 m breite Strauch-Baumhecke festgesetzt, die als Ortsrandeingrünung dient.

Mitten im Plangebiet werden rd. 0,09 ha Spielflächen und im Osten des Gebietes rd. 0,11 ha öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorbereitet.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden erstmals planungsrechtlich zugelassen. Die Ausgleichsmaßnahmen hierfür sind zu benennen. Ein Teil der notwendigen Kompensation wird in Form von Gehölzen auf den privaten Grundstücken und innerhalb der öffentlichen Grünflächen durchzuführen sein. Das darüber hinaus bestehende Defizit wird extern kompensiert.

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 Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel 3.0) dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima/ Luft,

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt. Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ergänzend zu den einschlägigen Planwerken wurden bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange und der Abwägung die Bestandssituation – anhand von Begehungen – zugrunde gelegt. Dies wurde dem Planungszustand gegenübergestellt.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde durch das Fachbüro ALW (ein Biologischer Fachbeitrag erarbeitet, welches die Bedeutung des Plangebietes und angrenzender Flächen für die Tier- und Pflanzenwelt untersucht hat. Die Erkenntnisse wurden zur Beurteilung der Bedeutung und des Eingriffs in die Planung aufgenommen, um Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Des Weiteren sind die Ergebnisse Grundlage von Regelungen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie von Maßnahmen zur dauerhaften ökologischen Sicherung (CEF).

Der vorliegende Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift betrifft Flächen im nordöstlichen Teil der Ortslage von Müden (Aller). Ziel der Planung ist es, ein neues Baugebiet im Sinne der Eigenentwicklung auszuweisen. Des Weiteren werden bei der Planung Verkehrs- sowie Grünflächen festgesetzt.

Artenschutz/ Kompensation/ Anpflanzungen

Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Insbesondere für die Bereiche, die erstmalig einer baulichen Inanspruchnahme unterzogen werden, wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Die Eingriffe können nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf planexternen Flächen erbracht. Im Ergebnis verbleiben/ entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild.

Die Gemeinde greift bei den getroffenen Vorgaben zu Anpflanzungen und Grünflächen im Plangebiet auf bestehende Erfahrungswerte aus bereits umgesetzten Baugebieten in Müden (Aller) zurück, bei denen diese Maßnahmen stets zum Erreichen der städtebaulichen Ziele geführt haben. Dementsprechend dienen diese Regelungen auch dem Erhalt und der Sicherung des durchgrünten, dorftypischen Charakters. Zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan wird auch auf privatrechtliche Vereinbarungen mit den Bauherren in den Kaufverträgen zurückgegriffen. Diese Vorgehensweise hat sich bewährt.

Immissionsschutz/ Belange der Landwirtschaft

Der Planbereich befindet sich im Nordosten unmittelbar an 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.

Die o. g. Beeinträchtigungen treten in der Regel saisonal bedingt auf und bewegen sich im Rahmen vergleichbarer Wohngebiete in Ortsrandlage. Temporär auftretende Stäube aus den angrenzenden Ackerflächen führen erfahrungsgemäß nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Funktion Wohnen.

Der Planbereich befindet sich in einem Bereich, wo aktive Feldberegnung stattfindet. Um im Plangebiet und zur bestehenden Bebauung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, sind ggf. an den Feldberegnungsanlagen Maßnahmen zu ergreifen, die sicherstellen, dass in den geplanten allgemeinen Wohngebieten die Orientierungswerte der DIN 18 005 sicher eingehalten werden. In allgemeinen Wohngebieten sind 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht einzuhalten. Sofern im Plangebiet die Orientierungswerte eingehalten werden, ist auch sichergestellt, dass für die Anwohner der angrenzenden Bereiche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Mit den betroffenen Landwirten werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens vor Abschluss der Grundstückskaufverträge mit den Bauherren vertragliche Vereinbarungen geschlossen, die sicherstellen, dass im Plangebiet bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Durch die gewählte Vorgehensweise ist hinsichtlich der vorgefunden Nachbarschaftssituation von einem verträglichen Nebeneinander auszugehen. Immissionsschutzrechtliche Problemlagen durch die neue nachbarschaftliche Situation bzw. unzumutbaren Wirtschaftseinschränkungen sind nicht zu erwarten.

Verkehr

Zur Sicherung der weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des Plangebietes soll im Zuge der Realisierung für die Hauptzufahrtsstraße ein einseitiges absolutes Halteverbot erwirkt werden, um die Durchgängigkeit der Straße für landwirtschaftliche Fahrzeuge auch mit Überbreite zu sichern. Dazu wird die Gemeinde eine straßenverkehrsbehördliche Anordnung beantragen.

Der Ausbau der neuen Planstraßen ist nach der Richtlinie zum Ausbau von Straßen (RASt 06) vorgesehen. Dieser wird ausreichend dimensioniert um die zusätzlichen Verkehrsmengen aufzunehmen. Bei der Ausbauplanung wird sowohl die innere als auch die äußere Erschließung an der Triftstraße gemäß den technischen Richtlinien und Sicherheitsbestimmungen geprüft, um dort die Anbindung für Fußgänger, Rad- und Autofahrer sicherzustellen.

Innerhalb des Baugebietes wird eine gemischte Straßenverkehrsfläche geplant, um dort die Fahrgeschwindigkeit zu beruhigen.

Um die Verkehrsmengen zu verteilen, plant die Gemeinde künftig eine zweite Anbindung im Westen des Plangebietes.

Der bereits vorhandene Straßengrenzabschnitt der Triftstraße ist durch ein vorhandenes Pumpwerk eingeschränkt. Dieser Bereich wird die Gemeinde im Rahmen der Ausbauplanung zum neuen Baugebiet einbeziehen, um eine Regelbauform und sichere Abwicklung des Verkehrs sicherstellen zu können. Hierzu zählt auch die Anbindung der Grundstückszufahrt des Anliegers. Bei dem Ausbau der Triftstraße ist u.a. denkbar, den vorhandenen Fußweg hinter der Pumpstation zu verlängern, die Pumpstation zu verschieben oder die vorhandene Straßenparzelle neu aufzuteilen.

Wasserbewirtschaftung

Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn und wird Richtung Triftstraße abgeleitet. Aufbauend auf die Ergebnisse der Baugrundgutachten erfolgt eine Erhöhung der öffentlichen Straße gegenüber dem Gelände um ca. 0,3 m, um den erforderlichen Grundwasserabstand für die Versickerung gem. Regelwerk einzuhalten.

Für das anfallende Niederschlagwasser hat die Nutzung oder Versickerung schadenfrei innerhalb der Bauflächen zu erfolgen. Hierzu trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Denkmalschutzrelevante Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

Bei der durchgeführten Luftbildaufwertung hat sich den Verdacht auf Abwurfkampfmittel nichtbestätigt.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) aufgefunden werden, so ist umgehend das Ordnungsamt, die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Den in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zur Planrealisierung wurde weitestgehend dadurch entsprochen, dass hierauf Hinweise in der Begründung (siehe Kapitel 6.0) 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 dem dazugehörigen Beiplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.10.2019 bis 08.11.2019 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 25.06.2020 durch den Rat der Gemeinde Müden (Aller) unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Müden (Aller), den 22.07.2020

gez. Montzka

Montzka

(Gemeindedirektor)

Gemeinde Müden (Aller), 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