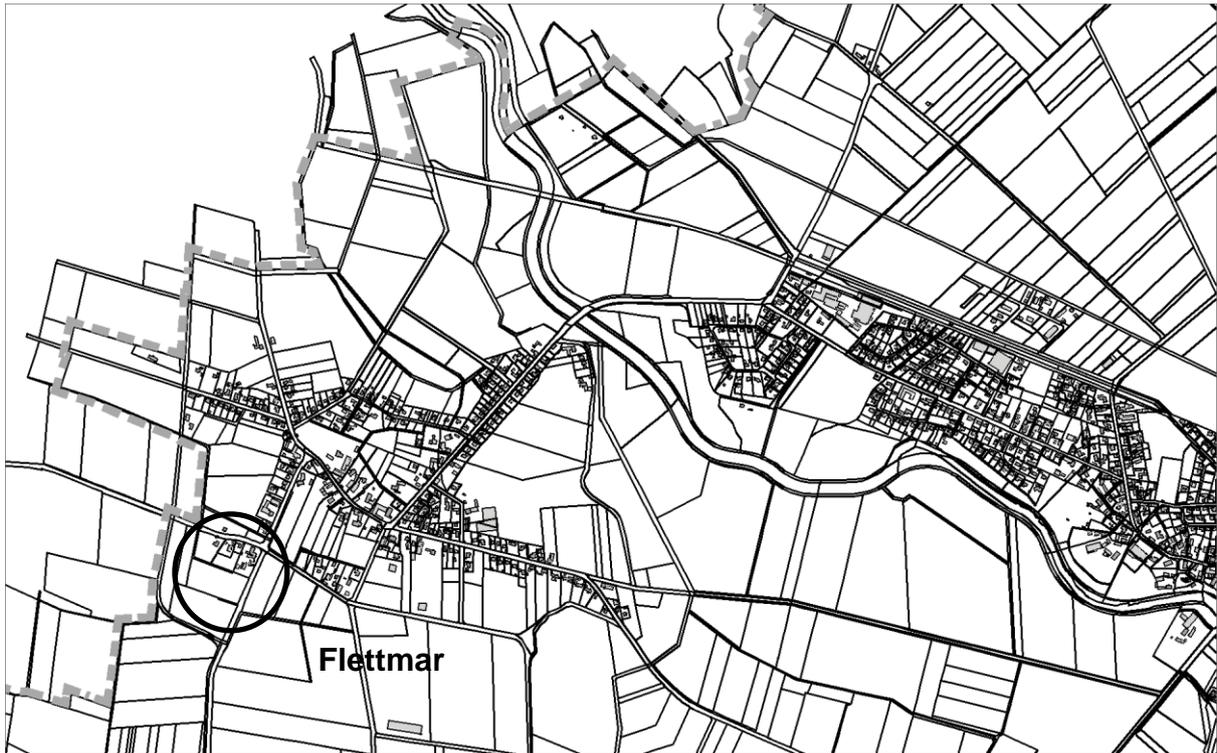


Begründung zum Bebauungsplan "Voßheide"



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



Stand: 03/ 2024
§§ 3 Abs. 2 / 4 Abs. 2 BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeitung: M. Sc. Ing. M. Roszewska
Mitarbeit: A. Hoffmann, M. Pfau; A. Körtge, K. Müller

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

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Baugebiete	7
2.2 Verkehrliche Belange	8
2.3 Grünflächen	10
2.4 Ver- und Entsorgung	10
2.5 Immissionsschutz	11
2.6 Brandschutz	13
2.7 Kampfmittelbeseitigung	14
2.8 Altlasten	14
2.9 Denkmalschutz	14
2.10 Baugrund	15
2.11 Belange der Landwirtschaft	15
3.0 Umweltbericht	15
3.1 Einleitung	15
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	15
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	16
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
3.2.1 Bestand	17
3.2.2 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	22
3.2.3 Entwicklungsprognose	22
3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	23
3.2.5 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	28
4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung	29
5.0 Flächenbilanz	32
6.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	33
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	34
7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	34
7.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	34
7.3 Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	34
8.0 Zusammenfassende Erklärung	34
9.0 Verfahrensvermerk	35
Anhang: Artenliste	36
Anhang: Externe Ausgleichsfläche 1	37
Anhang: Externe Ausgleichsfläche 2	38

1.0 Vorbemerkung

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

Die weiteren Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde sind Meinersen, Leiferde und Hilferse. Die Samtgemeinde hat z. Zt. rd. 20.615 Einwohner (amtliche Einwohnerstatistik Samtgemeinde Meinersen, Stand; 01.11.2023). Davon leben in der Gemeinde Müden (Aller) rd. 5.355 und in Flettmar selbst rd. 890 Einwohner.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

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

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

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

Die Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) hat rd. 5.355 Einwohner (Stand: 01.11.2023). Der Hauptort Müden (Aller) zählt mit rd. 2.615 Einwohnern (Stand: 01.11.2023) zu den großen Ortschaften der Samtgemeinde. Als solcher stellt er in der Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) zentrale Einrichtungen wie Grundschule und Bürgerhaus zur Verfügung. Neben der ausgeprägten Wohnfunktion des Ortes finden sich vielfältige gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Ortszentrum. Der Ortsteil Flettmar zählt zu diesem Zeitpunkt rd. 890 Einwohner.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im Süden der bebauten Ortslage von Flettmar, entlang der Böckelser Straße K 108 am Übergang zur freien Landschaft. Ziel der Planung ist die planerische Vorbereitung für die Umsetzung eines rd. 2,09 ha großen Gewerbegebietes. Gleichzeitig soll entsprechend der tatsächlichen Nutzung die vorhandene Bebauung im Umfang von rd. 2,13 ha in den Geltungsbereich einbezogen und als Mischgebiet festgesetzt werden. Die Flächen sind in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans als gewerbliche und als gemischte Bauflächen dargestellt.

In den zeichnerischen Festlegungen des RROP ist der Bereich als ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ((III 2.1 (6), (III 3 (3)) festgelegt.

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

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der derzeit geltenden Fassung

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



Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig Auszug ohne Maßstab

Bisher wurde das Planareal größtenteils landwirtschaftlich als Acker und Ruderalflur genutzt. Im Norden grenzt das Gebiet an den vorhandenen Siedlungskörper an. Im Süden, Westen und Osten angrenzend an das Plangebiet befinden sich Ackerflächen.

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

Grundsätzlich sollte der Zugriff auf wertvolle Landwirtschaftsflächen bei der Baulandentwicklung vermieden werden. Nach Auffassung der Gemeinde kann dies kein hinreichendes Ausschlusskriterium darstellen, da somit jedwede Bestrebung zur Entwicklung neuer Baugebiete hinfällig wäre, weil die Entwicklungsmöglichkeiten in Flettmar wesentlich begrenzt sind. Des Weiteren handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine Umnutzung von Flächen, die sich im Privateigentum des Speditionsbetreibers befinden. Aufgrund der beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten am alten Standort muss er seinen Betrieb außerhalb des Ortes erweitern.

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

ÖPNV

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

- Zitat

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

³⁾ Nahverkehrsplan für den Großraum Braunschweig 2020

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

für ein gewünschtes Bedienungsangebot bei der Erschließungsplanung bzw. Abwägung zu berücksichtigen.

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

- Zitatende

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich rd. 350 m nördlich an der Böckelser Straße.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

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

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

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 4,63 ha, von denen rd. 2,13 ha bereits als Mischgebiet genutzt sind. Darüber hinaus werden mit der Planung im Umfang von 2,09 ha Gewerbegebiete festgesetzt, für die eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgesehen ist und rd. 0,07 ha Straßenverkehrsflächen, wovon rd. 0,04 ha bereits bebaut sind. Insofern kann es bei der vorliegenden Planung zu einer Neuversiegelung von max. 1,71 ha kommen.

Das Baugebiet befindet sich an der freien Strecke der K 108. Insofern müssen dort die Vorgaben des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) beachtet werden. Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche wird in angemessener Weise gesichert.

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

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 Gewerbegebietes zu schaffen. Damit kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen zur Förderung von Wirtschaft und Arbeitsplätzen nach.

Darüber hinaus soll im Süden des Gebietes eine Fläche für die Freiwillige Feuerwehr ausgewiesen werden. Die Gemeinde kommt damit ihrer Aufgabe, der Bereitstellung öffentlicher Einrichtungen für die kommunale Daseinsvorsorge, in Flettmar nach.

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

Gleichzeitig wird die vorhandene Bebauung, die sich derzeit im Außenbereich befindet, in den Geltungsbereich einbezogen, um die Nutzung entsprechend des Charakters eines Mischgebietes planungsrechtlich zu sichern.

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

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

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

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

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

1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Die vorliegende Planung beinhaltet ein Gewerbegebiet (GE) und ein Mischgebiet (MI). Durch die gewählte Art der Nutzung sowie eine diesbezüglich vorgenommene textliche Festsetzung ist ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 EU-Richtlinie 2010/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet erfolgt.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im Süden der bebauten Ortslage von Flettmar westlich der K 108 ein rd. 2,09 ha großes Gewerbegebiet ausgewiesen, um dort die ortsansässige Speditionsfirma ansiedeln zu können. Gleichzeitig soll im Süden des geplanten Gebietes ein Feuerwehrgerätehaus für die freiwillige Feuerwehr errichtet werden. Am westlichen Rand des Plangebiets soll eine rd. 0,19 ha private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung entstehen. Ebenfalls wird das Baugebiet an der westlichen und südlichen Seite eine rd. 0,15 ha Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Um die Einfahrt zum Gewerbegebiet planungsrechtlich zu sichern, erfolgt die Festsetzung von rd. 0,03 ha Straßenverkehrsflächen.

Weitere 2,13 ha sind bereits bebaut und werden in den Geltungsbereich einbezogen, um deren Charakter sicherzustellen, aber auch um eine Anstoßwirkung zu geben, dass hier eine gemischte Nutzung stattfindet. Ebenfalls werden rd. 0,04 ha der Straßenverkehrsfläche der K 44 in den Geltungsbereich einbezogen.

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

2.1 Baugebiete

- Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden im Umfang von 2,13 ha im Norden des Plangeltungsbereichs liegende Grundstücke in die Planung einbezogen und als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Damit wird hinsichtlich der vorhandenen Nutzung Rechnung getragen.

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

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

- Gewerbegebiet (GE gem. § 8 BauNVO)

Am südöstlichen Rand von Flettmar besteht ein Speditionsbetrieb, für den sich zwischenzeitlich die Betriebsstruktur durch Expansion so entwickelt hat, dass der benötigte höhere Ausnutzungsgrad im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zum Braken" festgesetzt wurde. Da die Speditionsfirma sich flächenmäßig weiter vergrößern will, was innerhalb des Grundstücks nicht mehr möglich ist, und innerorts aus Immissionsschutzgründen gegenüber der Wohnbebauung nicht gewünscht ist, hat die Gemeinde beschlossen, eine weitere Fläche entlang der K 108 für diese Zwecke zu erfassen. Insofern sollen dort rd. 2,09 ha landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen und als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Das Areal befindet sich im Nutzungsrecht des ortsansässigen Speditionsbetreibers. Die Errichtung des Gewerbegebiets am südlichen Rand von Flettmar hat das Ziel, das Nutzungsrecht zu schaffen und den Schwerlastverkehr innerhalb der Ortschaft zu vermeiden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird ein Standort für die örtliche Freiwillige Feuerwehr in einer verkehrsgünstigen Lage planungsrechtlich gesichert. Somit wird ein schnellerer Rettungsweg direkt an die K 108 für Flettmar und Böckelse ermöglicht.

Im Sinne von § 1 Abs. 5 BauNVO sind für das vorliegende Gewerbegebiet bestimmte Arten von Nutzungen, die gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen. Dabei sollen die vorliegenden Bauflächen vordringlich gewerblichen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Insgesamt bleibt der Charakter des Gewerbegebietes gewahrt.

Ausgeschlossen werden auch Störfallbetriebe i. S. v. § 50 BImSchG. Der Ausschluss erfolgt zum einen, um die angrenzende Wohnnutzung im Mischgebiet und im Gewerbegebiet sowie die gewerblichen Nutzungen und die damit verbundenen Arbeitsplätze zu schützen. Zugleich dient die Einschränkung des Nutzungskataloges der Reduktion von Emissionen.

Ebenso ausgeschlossen werden Tankstellen, um hier am Ortsrand die Verkehrsbelastung nicht durch viele Zu- und Abfahrten über Gebühr zu belasten.

Nur die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonen, die dem Betrieb zugehörig sind, sind im Gewerbegebiet zulässig. Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche

Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen als Rahmenfestsetzungen. Als mögliche Bodenversiegelung wird die gem. § 17 BauNVO für Gewerbegebiete höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 aufgegriffen. Insofern kann es zu einer maximalen Versiegelung von rd. 1,67 ha kommen. Somit wird eine maximale bauliche Ausnutzung der in Anspruch genommenen Grundstücke gesichert und der Eingriff an anderer Stelle vermieden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Westen und Süden großzügig über Baugrenzen mit 3,00 m Abstand zu privaten Grünflächen und zu Anpflanzungen bestimmt.

Im Osten wird die Baugrenze aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze mit 20,00 m zu dem befestigten Fahrbandrand und im Norden mit 10,00 m zu Mischgebiet festgesetzt. Somit kann das Grundstück optimal genutzt werden.

Im Bebauungsplan wird abweichend von der offenen Bauweise die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 50,00 m Länge zugelassen. Die Höhenentwicklung wird über eine maximal zulässige Höhe von 8,00 m geregelt. Die Höhenentwicklung kann allerdings mit Hinblick auf eine notwendige Versickerung des Niederschlagswassers von der Basis einer erforderlichen Aufschüttung gerechnet werden.

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Quartiers am Ortsrand zu gewährleisten, wird darüber hinaus festgelegt, dass je 6 Stellplätze ein baumartiges, standortheimisches Laubgehölz zu pflanzen ist.

Da das Plangebiet sich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) befindet, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB entlang der freien Strecke eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Dort dürfen in einem Abstand von 20,00 m vom Fahrbandrand Hochbauten, Werbeanlagen, Garagen sowie Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, ohne Zustimmung des Straßenbaulastträgers nicht errichtet werden. Gleichzeitig besteht dort ein Zu- und Abfahrtsverbot. Ausnahmsweise ist die Anlage eines Fuß-/ Radweges mit 2,5 m Breite zulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper vom Typ "warmweiß" (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch weniger Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen. Außerdem sind die Beleuchtungskörper so anzuordnen, dass diese nicht in das Umland strahlen.

2.2 Verkehrliche Belange

- Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird zukünftig durch zwei Zu- und Abfahrten an die K 108 außerhalb der Ortsdurchfahrt angebunden.

Die nördliche Zufahrt ist mit einem öffentlichen Straßenstich zeichnerisch in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier erfolgt in der weiteren Umsetzung der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Müden (Aller) und dem Landkreis Gifhorn.

Die zweite Zufahrt im Süden des Plangebietes wird aufgrund der noch nicht abschließend feststehenden Lage des Feuerwehrhauses textlich geregelt. Hierfür wird eine Breite von 10,00 – 12,00 m erforderlich. Für die in diesem Zusammenhang notwendige Genehmigung soll eine Sondernutzungserlaubnis erfolgen.

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

Im Norden des Gebietes befindet sich eine vollständig ausgebaute Kreisstraße – "Voßheide"/ K 44. Diese wird teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um die tatsächliche Nutzung zu dokumentieren.

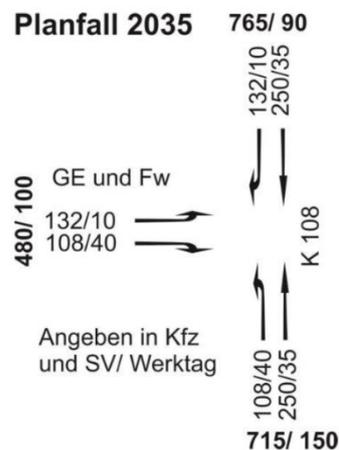
Auf Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte hat das Planungsbüro Zacharias⁴⁾ das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum sowie für das geplante Gewerbegebiet abgeschätzt. Für die relevanten Knotenpunkte wurde ebenfalls die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität ermittelt. Resultiert auf die Ergebnisse der Untersuchungen wurden Hinweise zur Gestaltung der Knotenpunkte und der Streckenabschnitte abgeleitet.

Es zeigt sich, dass die K 108 derzeit (05.10.2023) nur sehr gering belastet ist. Es wurden rund 480 Kfz/ 24 h und davon 13,7 % Schwerlastverkehr gemessen. Hierbei sind rund 30 % den Lkw 1 (Lastkraftwagen ohne Anhänger und Busse) und 70 % den Lkw 2 (Lastkraftwagen mit Anhänger und Lastzügen) zuzuordnen. Der hohe Anteil an Lkw 2 ist vermutlich auf die ansässige Spedition zurückzuführen.

Die Tag-/ Nachtverteilung im Kfz-Bereich liegt bei 94 % in der Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) und 6 % in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr). Im Bereich der Lkw 1 finden alle Fahrten während der Tagzeit statt. Im Bereich der Lkw 2 finden 87 % am Tag und 13 % in der Nacht statt.

Aus den Verkehrswerten der allgemeinen Straßenverkehrszählung im Umfeld ergeben sich stagnierende oder sogar sinkende Verkehrsmengen. Zur Sicherheit wurde aber von einem Anstieg der Verkehrsmengen durch allgemeine Entwicklungen im Umfeld bis zum Prognosehorizont 2035 von + 5 % ausgegangen.

Die Abschätzungen liegen auf der „sicheren Seite“ und dürften in der Praxis geringer ausfallen. Es ergeben sich folgende Belastungen im Jahr 2035:



Prognosefall 2035 Quelle: Zacharias Verkehrsplanungen

Die Verkehrsqualität wird gemäß „Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015) in den Stufen A bis F angegeben. A bedeutet dabei freien Verkehrsfluss, F eine Überlastung der Verkehrsanlage. Die Einmündung des Gewerbegebietes in die K 108 wird vorfahrtsgeregelt ohne Linksabbiegestreifen geprüft. Der Knotenpunkt verfügt vorfahrtsgeregelt und mit den Prognoseverkehrsmengen 2035 über eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A.

⁴⁾ Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan Voßheide in der Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Flettmar, Oktober 2023; Hannover

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

Ein Linksabbiegestreifen ist damit aus Gründen der Leistungsfähigkeit nicht erforderlich.

- Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen sein.

- Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich in der Böckelser Straße in einer Entfernung von rd. 330 m zur Planbereichsmittle. Dies entspricht den Forderungen des Nahverkehrsplans 2016 für den Großraum Braunschweig mit seinen Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung, wonach der Erschließungsradius von bis zu 500 m für Straßenbahn- und Bushaltestellen als ausreichend angesehen wird.

- Technische Infrastruktur

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

2.3 Grünflächen

- private Grünflächen

Das Baugebiet bildet den südlichen Westrand von Flettmar und stellt einen Übergang zur freien Landschaft dar. Deshalb wird dort eine Randanpflanzung festgesetzt. Diese dient gleichzeitig als Sprüh- und Spritzschutz gegenüber der Landwirtschaft.

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 Nachbarrechtsgesetzes (NNachbG), die zu beachten sind. Die Artenliste der zu verwendenden standortheimischen Laubgehölze berücksichtigt die Belange der Landwirtschaft aus phytosanitärer Sicht.

Im Westen des Gewerbegebietes werden in einer Breite von 9,00 m im Umfang von rd. 0,19 ha öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieses Streifens soll eine Mulde zur Regenwasserrückhaltung angelegt werden, um das Oberflächenwasser gedrosselt an die Vorflut abzugeben.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Sollte es aufgrund von späteren Teilungen und/oder Ausgestaltung von Privatstraßen innerhalb des Baugebietes zu Grundstücken kommen, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können.

Für die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation etc. vorgesehen und soweit möglich. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

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

Grundsätzlich ist es vorgesehen, so viel anfallendes Niederschlagswasser wie möglich vor Ort zu versickern. Auf der Grundlage des Baugrund- und Bodengutachtens⁵⁾ ist eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 138 (ehemals ATV-DVWK A 138) bei Verwendung von flachen Versickerungsanlagen und / oder einer geringfügigen Geländeanhebung in der Auffüllung der Schicht 2 sowie im Sand der Schicht 3 zulässig. Der lokal vorhandene Schluff und der Ton der Schichten 4 und 5 ist gegen stark durchlässiges Material auszutauschen. Aufgrund des hohen MHGW von 45,6 mNN kann es bei starken Niederschlagsereignissen bereichsweise zu einem kurzfristigen Einstau der Versickerungsanlage kommen.

Der Bebauungsplan setzt im Westen des Plangebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung“ fest. Dort soll, soweit notwendig, die Oberflächenentwässerung in die anzulegende Regenwasserrückhaltungmulde erfolgen.

Um die Einleitqualität in das Schichtenwasser nicht zu benachteiligen, wurde planerisch an den Einlaufpunkten (Straßenabläufen) ein Innolet-Filter sowie zusätzlich ein Sedimentationsschacht vorgesehen, bei denen Schmutz- und Sedimentationsstoffe zurückgehalten werden können. Der Sand/Schlammfang wird mit einer Tiefe von 1 m vorgesehen. Zusätzlich wird das Niederschlagswasser noch durch die Versickerungsanlage durch eine 30 cm starke Oberbodenschicht vorgereinigt.

Hierzu hat das Ingenieurbüro Kepper ein entsprechendes Entwässerungskonzept vorbereitet.

2.5 Immissionsschutz

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich im Großteil um die Ansiedlung eines gewerblichen Betriebes, der im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung entsprechende Schutzwerte einhalten muss. Es gelten die nach den Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vorgeschriebenen Werte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Gewerbegebiete sowie von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Mischgebiete. Dabei ist sicherzustellen, dass die Orientierungswerte in angrenzenden Bereichen eingehalten werden.

Im Sinne der Intention der Gemeinde wurde für die Planung ein schalltechnisches Gutachten⁶⁾ durch ein Fachbüro erstellt. Es sollen neben dem geplanten gewerblichen Bauvorhaben auch die durch eine Nutzung der Feuerwache verursachten Immissionen im Bereich der benachbarten schutzwürdigen Bauflächen auf Grundlage typischer Emissionskennwerte der Fachliteratur ermittelt und beurteilt werden. Dabei wurde die Beurteilung auf den regelmäßigen Übungsbetrieb bzw. die Regelfallnutzung des Feuerwehrhauses abgestellt. Darüber hinaus wurden auch die bei einem Notfalleinsatz (Brandfall) durch den Einsatz des Martinshorns zu erwartenden Geräusche fachlich bewertet. In diesem Zusammenhang wurden Emissionskontingente (L_{EK}) für den Planbereich definiert. Grundlage dazu bildet die DIN 45691.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gelten lageabgängig für die Baugebiete Schutzansprüche eines Mischgebietes (MI).

⁵⁾ bsp Ingenieure GmbH: Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten für das Gewerbegebiet „Voßheide“ in Flettmar; 17.10.2022; Braunschweig

⁶⁾ Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Voßheide" der Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Flettmar, Bericht Nr. 5367.1/01, 22.03.2023, Gronau

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

Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten wird aufgrund des Schutzanspruches der Nachbarschaft eine Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen mit einer Gliederung der Gewerbeflächen (GE) erforderlich.

Im Verfahren der Geräuschkontingentierung wurden anhand einer iterativen Berechnung zwei Teilflächen (TF) festgelegt. Die Abgrenzung dieser Teilflächen wurde im Bebauungsplanentwurf übernommen.

Teilflächen	Emissionskontingente (L _{EK}) [dB(A)]	
	L _{EK, tags}	L _{EK, nachts}
TF 1	65	50
TF 2	63	48

Damit werden die Planwerte eingehalten.

Aufgrund der Lage der einzelnen Immissionsorte sowie der Aufteilung des Plangebiets können die Emissionskontingente zur besseren akustischen Ausnutzung für einzelne Richtungssektoren durch sog. Zusatzkontingente erhöht werden, ohne außerhalb des Plangebietes unzumutbare Störungen hervorzurufen.

Sektor	Richtungssektor		Zusatzkontingent L _{EK, ZUS}	
	Anfang	Ende	[dB] tags	[dB] nachts
A	46°	97°	6	6
B	97°	310°	10	14

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten auch für die geplante Freiwillige Feuerwehr.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Um das abstrakte Planungsinstrument "Emissionskontingent" auch in der späteren Genehmigungspraxis von Einzelvorhaben handhabbar zu machen bzw. um Schallpegelminderungen durch abschirmende Maßnahmen (Wall, Wand, Gebäude etc.) zu berücksichtigen, lässt der Bebauungsplan entsprechende Ausnahmen textlich zu. So kann eine geschickte Anordnung der Gebäude bzw. Ordnung der Betriebsabläufe dafür sorgen, dass der tatsächlich nutzbare ("wahre") Schalleistungspegel höher als der "immissionsbezogene" Kennwert ist.

Die erforderlichen Nachweise sind im Zuge des zugehörigen Genehmigungsverfahrens abschließend zu erbringen.

Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 der TA Lärm durch die Feuerwehr überschritten werden. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt.

Die in Verbindung mit Notfalleinsätzen verursachten Geräuschemissionen sind nicht mit den für "Anlagengeräusche" (s. TA Lärm) bzw. vergleichbare Regelwerke üblichen

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

Maßstäben zu bewerten. Derartige Einzelereignisse in Verbindung mit Fahrbewegungen von Einsatzfahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei Nutzung des Martinshorns unabhängig vom Standort einer Feuerwache grundsätzlich an jeder Straße möglich. Jedoch muss berücksichtigt werden, dass sich bei einem Feuerwehrstandort ggf. eine Häufung der durch die angesprochenen Geräuschereignisse zu erwartenden Aufweckgefahr für die hierdurch betroffene Nachbarschaft ergibt.

Die Feuerwehr wird nur alarmiert, wenn eine Notlage vorliegt und höchste Eile geboten ist, z. B. um Menschenleben zu retten, schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden oder die öffentliche Sicherheit zu wahren. Um wirksam zu sein, muss die Lautstärke dabei den Umgebungslärm übertönen. Schließlich erwartet jeder, dass möglichst schnell Hilfe zur Stelle ist. Der Lärm ist in der Regel auch nur kurzzeitig.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Notfalleinsätzen mit akustischem Warnsignal ("Martinshorn") aufgrund der kurzen Einwirkzeiten am Tage keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind. Soweit das Martinshorn im Verlauf öffentlicher Straßen eingesetzt werden muss, fällt dies nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm. Bei einem nächtlichen Notfalleinsatz sind deutliche Richtwertüberschreitungen zu erwarten. Allerdings kann diese Geräuschsituation als "seltenes Ereignis" bewertet werden.

Die Gemeinde geht daher davon aus, dass diese Belastung vertretbar ist, da die Anlagen der Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung dienen und die Feuerwehr hoheitlichen Aufgaben nachkommt.

Störfallbetriebe sind im Gewerbegebiet mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossen.

Landwirtschaftliche Emissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

2.6 Brandschutz

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

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 16.09.2021 mitgeteilt, dass zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen) gehört. 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.

Bemessung:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebiets-typen 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

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

- mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).
2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) 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 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 3,00 m vorgesehen werden. (§4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

2.7 Kampfmittelbeseitigung

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

2.8 Altlasten

Innerhalb des Baugebietes befindet sich ein im Altlastenverzeichnis eingetragener Altstandort (Eigenbedarfstankstelle). Weitere Angaben zu dem Standort insb. Aussagen über mögliche Gefahren, die von dem Altstandort ausgehen können, können derzeit nicht abgegeben werden.

Allerdings befindet sich das Areal im Bereich des einfachen Bebauungsplans, der den vorhandenen Bestand erfasst. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Mit dem Hinweis auf die Altlast wird dem Belang in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Auffällige Bodenverunreinigungen traten im Zuge der Bodenuntersuchung für die neu zu bebauenden Erweiterungsflächen nicht auf.

2.9 Denkmalschutz

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es kann dennoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie 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).

2.10 Baugrund

Die Böden werden in der erfolgten Untersuchung im Erweiterungsbereich der Gewerbeflächen nach der LAGA TR Boden als nicht gefährlicher Abfall eingestuft und können weitgehend einer bautechnischen Verwertung zugeführt werden oder sind entsprechend zu entsorgen.

Nach dem Abschieben des Oberbodens sollte das bestehende Planum mit geeignetem Verdichtungsgerät nachverdichtet werden. Es wird eine fachgutachterliche Begleitung mit entsprechenden Abnahmen von Erdplanien oder Gründungssohlen empfohlen. Wasserhaltungsmaßnahmen sind nach dem aktuellen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Bei nicht unterkellert Bauweise und einer Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten liegen die Gründungssohlen der Gebäude bei frostsicherer Einbindung (ca. $t = 1,0$ m unter GOK).

Bei unterkellert Bauweise liegen die Gründungssohlen der Gebäude (ca. $t = 2,5$ m unter GOK). Aufgrund der hohen Grundwasserstände wird eine Abdichtung der Keller gegen drückendes Wasser erforderlich.

2.11 Belange der Landwirtschaft

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

Des Weiteren ist bei der Umsetzung der Planung die Aufnahme und Neueinbindung ggf. vorhandener Drainage- und Beregnungssysteme mit der örtlichen Landwirtschaftsvertretung zu koordinieren. Die planbedingte Vernässung benachbarter Äcker infolge der Planung ist ausgeschlossen.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Plangebiet befindet sich im Süden von Flettmar, unmittelbar an der bebauten Ortslage und beinhaltet ein Gewerbegebiet sowie eine Fläche für die Feuerwehr, Straßenverkehrsfläche und private Grünflächen.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der ortsansässigen Speditionsfirma und der Freiwilligen Feuerwehr in Flettmar zu schaffen. Gleichzeitig wird die nördlich bestehende Bebauung als Mischgebiet (MI) erfasst.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 4,63 ha. Für rd. 2,09 ha setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) fest. Bezogen auf die im Gewerbegebiet nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8

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

und die Versiegelung durch neu geplante Straßenverkehrsflächen kann es zu einer maximalen Versiegelung von 1,71 ha kommen.

Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird darüber hinaus festgelegt, dass je 6 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Außerdem ist eine 5,00 m breite Randeingrünung auf den am West- und Südrand des geplanten Gewerbegebietes sowie 9,00 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung und rd. 0,07 ha Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

Die Eingriffsbilanzierung wird auf Grundlage des sog. Städtetagmodells Niedersachsen erstellt.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁷⁾
- Schutz und Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen ^{8) 9)}
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ¹⁰⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms¹¹⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn sowie dem Map-Server des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Umweltschutz (NLWKN) abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

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

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- 📁 das Regionale Raumordnungsprogramm
- 📁 die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn
- 📁 Bodenübersichtskarten

⁷⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁸⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁹⁾ DIN 18005

¹⁰⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹¹⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

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

- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet. Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen ausgewertet.

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

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

Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

Im Rahmen des Bebauungsplans "Voßheide" wurde ein Schallgutachten sowie eine Baugrund- und Verkehrsuntersuchung eingeholt, deren Ergebnisse bei der Beurteilung und Erstellung des vorliegenden Umweltberichts eingeflossen sind. Die Ermittlung der Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere basiert auf den Ergebnissen des Artenschutzrechtliches Beitrages.

3.2.1 Bestand

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, 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 Kartierschlüssels¹²⁾.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Eingriffsmodells des Niedersächsischen Städtetages¹³⁾.

Planungsstand: Festsetzung als 2,13 ha Mischgebiet, 2,09 ha Gewerbegebiet, 0,15 ha Grünfläche mit einer Anpflanzungsfestsetzung, 0,19 ha Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung sowie 0,07 ha Straßen und Wege.

Größe, Lage, räumliche Situation: ca. 4,63 ha am Südrand der bebauten Ortslage. 2,13 ha bereits bebaut und als Mischgebiet genutzt. 0,04 ha Kreisstraße K 44, 0,01 ha Kreisstraße K 108, 0,03 ha Wege. 2,42 ha werden überwiegend als Acker und halbruderale Gras- und Staudenflur genutzt.

¹²⁾ Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan "Voßheide" in Flettmar, Arbeitsgruppe Land und Wasser, Beedenbostel, November 2019

¹³⁾ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung

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

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

(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand: 2,42 ha intensiv genutzte Ackerflächen und halbruderale Gras- und Staudenflur, 0,03 ha Wege, 0,05 ha Straßenverkehrsflächen, 2,13 ha vollständig bebaut (Mischgebiet); nördlich grenzt die bebaute Ortslage an, im Westen und Süden die offene Feldflur, im Osten befindet sich die K 108.

Im Rahmen der Untersuchung wurden keine nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützte Biotope gefunden. Gleiches gilt für nach § 22 NAGBNatSchG pauschal geschützte Landschaftsbestandteile. Die Uferstaudenflur (UFB) ganz im Norden des Plangebietes entspricht dem Lebensraumtyp 6430 (Feuchte Hochstaudenfluren) des Anhanges I der FFH-Richtlinie.

Im Graben direkt nördlich der Straße Voßheide wächst ein Exemplar der gefährdeten (Gefährungsgrad 3) Fuchs-Segge (*Carex vulpina*). Weitere Farn- und Blütenpflanzen der niedersächsischen Roten Liste oder der Vorwarnliste sowie im Sinne von § 7 BNatSchG besonders geschützte Pflanzenarten wurden im Rahmen der Ortsbegehung im Juni 2019 trotz gezielter Nachsuche nicht festgestellt.

Im Rahmen der Brutvogelkartierungen wurden im Plangebiet und näherer Umgebung insgesamt 38 Vogelarten nachgewiesen, von denen 32 Arten als Brutvögel des Untersuchungsgebietes und der angrenzenden Umgebung eingestuft werden können.

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

Die Vogelgemeinschaft wird geprägt von Arten der Offen- und Halboffenlandschaft sowie der Siedlungsränder und ist hinsichtlich der Artenzahl leicht überdurchschnittlich ausgeprägt.

Im Einzelnen handelt es sich um:

- Arten der offenen und halboffenen Feldflur:
Rebhuhn, Kiebitz, Feldlerche, Schafstelze, Dorngrasmücke, Feldsperling, Bluthänfling, Goldammer
- Arten der Dörfer und Siedlungsrandbereiche:
Grünspecht, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Feldsperling, Haussperling, Star
- Arten der Gehölze:
Grünspecht, Grauschnäpper, Dohle, Star

- Großvogellebensraum:

Rotmilan, Schwarzmilan, Mäusebussard, Turmfalke

An geschützten Säugetieren ist im Plangebiet angesichts der Habitatausstattung mit dem Vorkommen europäisch geschützter Fledermäuse zu rechnen, die die benachbarten Gehölzstrukturen als Nahrungshabitate nutzen, während die Ackerflächen und Brachen keine für Fledermäuse hervorzuhebenden Habitatstrukturen darstellen. In den Gebäuden der Siedlungsflächen können sich auch Quartiere von Fledermäusen befinden.

Auswirkungen: Für den Bereich des Mischgebietes werden aufgrund der vorhandenen Nutzung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

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 Gebäude und Stellplätze in erheblichem Umfang vorbereitet.

Prägend für das Untersuchungsgebiet ist die hohe Siedlungsdichte der Feldlerche östlich des Plangebietes sowie das Vorkommen der für die halboffene Feldflur typischen Arten Rebhuhn und Bluthänfling. Hinzu kommen die Arten der Siedlungsränder mit dem Star als weitere charakteristische Art. Die vorgenannten Arten gelten als gefährdet, das Rebhuhn als stark gefährdet. Insgesamt kommt dem untersuchten Gebiet daher eine mittlere bis hohe Bedeutung zu. Wertgebend sind weiterhin die hohen Siedlungsdichten von Schafstelze und Dorngrasmücke sowie von Haussperling und Goldammer (Vorwarnliste). Von diesen Arten befinden sich Reviere von Feldlerche, Schafstelze, Dorngrasmücke, Star, Goldammer und Bluthänfling im Wirkraum des Vorhabens, während das stark gefährdete Rebhuhn nur randlich tangiert wird. Hinzu kommt eine Funktion des Plangebietes als Nahrungshabitat für Arten angrenzender Bereiche.

Durch die lokale Zunahme der Emissionsbelastung, Verringerung der Versickerungsfähigkeit und der weitestgehenden Beseitigung der Bodenfunktionen im Bereich der Neuversiegelungen sind weitere erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt anzunehmen. Durch die geringe Bedeutung der Flächen in der Bestandssituation für das Schutzgut wird allerdings nur von einer mittleren Beeinträchtigung der Tiere, Pflanzen und biologischen Vielfalt ausgegangen.

Geologie, Boden und Fläche

Bestand: 2,17 ha bereits versiegelt; 2,42 ha intensiv genutzte Ackerflächen und halbruderales Gras- und Staudenflur: Beeinträchtigte Funktionsfähigkeit des Bodens. Bodenart: Podsol - Braunerde. Keine bis sehr geringe Erosionsgefahr.

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

Wasser, Grundwasser

Bestand: Kein Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Grundwasserzehrung, hohe Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine.

Auswirkungen: Ohne Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Erhöhung der Niederschlagsretention sowie zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird die Grundwasserneubildungsrate deutlich reduziert, der Oberflächenabfluss und damit die Belastung der nachgeordneten Vorfluter erhöht. Insgesamt ist unter Berücksichtigung der gewählten Maßnahmen (Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, Pflanzungen, Grünflächen, externer Ausgleich) nicht mit dem Verbleib erheblicher Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu rechnen.

Luft, Klima

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

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

Landschaft

Bestand: Lage am Ortsrand am Übergang zur ausgeräumten Feldflur. Der Planbereich ist in seiner Erholungseignung als beeinträchtigt eingestuft, der Siedlungsbereich als mäßig beeinträchtigt.

Auswirkungen auf Vielfalt, Eigenart, Schönheit: Eine Beeinträchtigung der visuellen Sichtbeziehungen auf den Ortsrand ist aufgrund der vorgesehenen Bepflanzung nur im nicht erheblichen Umfang zu erwarten.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), Europäische Vogelschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete

(§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)

Bestand: Erhaltungsziele von Gebieten im Sinne des § 1 Abs. 6) Nr. 7 b BauGB sind nicht betroffen. Es liegen weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch Vogelschutzgebiete in der Nähe. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker befindet sich nordöstlich der Ortslage in einer Entfernung von rd. 1,1 km.

Auswirkungen: Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Bevölkerung, menschliche Gesundheit

(§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

Bestand: Das Plangebiet liegt unmittelbar am südwestlichen Ortsrand von Flettmar. Der Planbereich wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der Planbereich grenzt im Norden an die vorhandene Bebauung und im Osten an die K 108 an.

Auswirkungen: Durch die 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 den Vorhaben ausgehen. Der

	<p>Bebauungsplan setzt für die geplante gewerbliche Nutzung Emissionskontingente fest. Das Schutzgut Mensch wird dadurch nicht beeinträchtigt.</p>
<p>Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)</p>	<p>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 bedeutsame Räume für die Gemeinde Müden (Aller). Das Schutzgut kann daher als nicht beeinträchtigt bewertet werden.</p>
<p>Emissionen, Abfall und Abwässer, Altlasten (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)</p>	<p>Bestand: Es liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch Abwässer vor.</p> <p>Altlasten: Innerhalb des vorhandenen Mischgebietes befindet sich ein im Altlastenverzeichnis eingetragener Altstandort (Eigenbedarfstankstelle). Weitere Angaben zu dem Standort insb. Aussagen über mögliche Gefahren, die von dem Altstandort ausgehen können, können derzeit nicht abgegeben werden.</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> <p>Aus dem o.a. Standort möglicherweise herrührende Beeinträchtigungen wurden durch eine entsprechende Untersuchung erkundet. Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die K 108 ist auch bei großzügiger Abschätzung der Neuverkehre immer noch nur gering belastet ist. Das Schutzgut kann daher als nicht wesentlich beeinträchtigt bewertet werden.</p>
<p>Erneuerbare Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)</p>	<p>Bestand: Im Gebiet findet aktuell keine Energieerzeugung statt.</p> <p>Auswirkungen: Die Nutzung von Sonnenenergie z. B. durch Kollektoren auf den Dächern könnte zur effizienten Nutzung regenerativer Energien beitragen.</p>
<p>Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)</p>	<p>Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008</p> <p>Darstellung als: Bereich ohne besondere zeichnerische Darstellungen. Lediglich im Westen ist der Bereich auf Grund des hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als ein Vorbehaltsgebiet ((III 2.1 (6), (III 3 (3)) festgelegt.</p> <p>Intensiv genutzte Ackerflächen, zusätzlich in direkter Nähe zur bebauten Ortslage, haben grundsätzlich eher eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Eine Standortdiskussion wurde auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführt.</p>

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1993):
Im Maßnahmenplan zum **Landschaftsrahmenplan** ist für den Planbereich keine Maßnahme vorgesehen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung ist also nicht zu erwarten.

Erhaltung der Luftqualität

(§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)

Bestand: Das Plangebiet leistet keinen besonderen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität in Flettmar. Für die Luftaustauschfunktion befindet sich der Bereich am Übergang von Wirkräumen zu Ausgleichsräumen.

Auswirkungen: Durch die Planung kommt es zu Neuversiegelungen in erheblichem Umfang, welche die Kaltluftentstehungs-, Luftreinigungs- und Luftaustauschfunktion dieses Bereiches weiter einschränkt. Die Realisierung des Sondergebietes führt aber durch die geringe Ausgangsbedeutung für das Schutzgut in diesem Bereich voraussichtlich nur zu einer mittleren Beeinträchtigung der Luftqualität.

Wechselbeziehungen

(§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)

Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation und zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) von Bedeutung.

3.2.2 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Innerhalb des Bebauungsplans sind auf Grundlage der Festsetzungen keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (umgangssprachlich "Seveso III - Richtlinie")¹⁴⁾ auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Umgekehrt befinden sich keine Anlagen im Umfeld des Plangebiets, die auf Grund ihres Störfallpotenzials und ihrer Entfernung zum Immissionsort schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Richtlinie im Plangebiet hervorrufen können.

3.2.3 Entwicklungsprognose

Bei Umsetzung der Planung wird es zur Entstehung eines Gewerbegebietes im Süden von Flettmar kommen. Statt bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen werden gewerbliche Gebäude und Anlagen entstehen. Durch die Anpflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken und einer Strauch-Baum-Hecke wird das Baugebiet angemessen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden sein.

Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation, zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) sowie zwischen Vegetation und Klima / Luft von Bedeutung.

¹⁴⁾ 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

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

Überbauung führt zum Verlust von Vegetation und Lebensraum für die Fauna, zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und zur Verschlechterung des Mikroklimas.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch Überbauungen ermöglicht. Diese werden durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, Pflanzungen, Grünflächen) 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. Für das Vorkommen von Feldlerche sind die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Anhaltspunkte für andere strenggeschützte Wesen- und Lebensgemeinschaften liegen derzeit nicht vor.

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

Vom Grundsatz her werden durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch, insbesondere durch die Zunahme von Verkehrsemissionen und von den durch die Landwirtschaft entstehenden Emissionen, vorbereitet.

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

Durch die Inanspruchnahme des in der Änderung 39a des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche vorgesehenen Bereiches stellt die Standortwahl eine Vermeidungsmaßnahme dar. Durch die Neuplanung dieses beeinträchtigten Bereiches in direkter Ortsrandlage können weniger beeinträchtigte Bereiche erhalten werden.

Zur Verminderung und Vermeidung der unter 3.2.1 genannten negativen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen notwendig und werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Zur Eingliederung in die Landschaft sind die am West- und Südrand des geplanten Gewerbegebietes anzupflanzenden Hecken zu nennen. Darüber hinaus werden Pflanzfestsetzungen in Abhängigkeit zur Anzahl der zu errichtenden Stellplätze zur Ortsbildgestaltung beitragen.
- Durch die zulässige GRZ wird eine neue zusätzliche Versiegelung von maximal rd. 1,67 ha Fläche innerhalb des Gewerbegebietes und rd. 0,02 ha durch Straßenverkehrsfläche neu zugelassen.

Dem stehen landwirtschaftlich genutzte Flächen gegenüber. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 3,76 ha Wertfaktoren bezogen auf Hektar.

Die nachfolgende artenschutzrechtliche Würdigung setzt voraus, dass folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen werden:

- Die Baufeldräumung erfolgt außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende August) oder unmittelbar nach der Ernte im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Fläche, so dass durch diese zeitliche Beschränkung die Zerstörung geschützter Lebensstätten (auf der Fläche vorhandene Vogelnester) auszuschließen ist.

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

- Randlich vorhandene Hecken und Einzelbäume sind zu erhalten.
- Für Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Leuchtkörper mit Leuchtdioden vom Typ „warmweiß“ verwendet werden, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen (EISENBEIS 2013). Außerdem sind die Beleuchtungskörper so anzuordnen, dass diese nicht in das Umland strahlen.
- Die Gräben mit Begleitvegetation im und an den Rändern des Plangebietes sind einschließlich der bestehenden Randstreifen als offene Gewässer zu erhalten.

- Artenschutz

Im Rahmen des Planverfahrens ist ein Artenschutzgutachten durch ein Fachbüro erstellt worden. Nach den Ergebnissen der Untersuchung werden Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Verlustes einer Lebensstätte der Feldlerche erforderlich. Die Kompensation erfolgt als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme durch die Entwicklung von extensiv genutztem mesophilen Grünland. Der Umfang der Maßnahmen beträgt 2.000 m². Die Maßnahme erfolgt auf dem Flurstück 37, Flur 7, Gemarkung Flettmar (s. Kap. 4.0).

Bezüglich der Verortung der Fläche ist zu beachten, dass diese wegen der Störwirkungen mindestens 50 m Abstand zu Straßen und viel genutzten Wegen und 100 m zu höheren Vertikalstrukturen (Baum-Strauchhecken, Wald, Gebäude) haben muss. Zu stark befahrenen Straßen sind je nach Verkehrsdichte bis zu 500 m Abstand einzuhalten. Weiterhin ist auf einen ausreichenden Abstand zu bestehenden Windenergieanlagen zu achten, um keine kollisionsgefährdeten Vogelarten wie den Rotmilan in den Bereich der Rotoren der Windräder zu locken.

- Bodenschutz

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

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

Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu planen, zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu befürchten ist.

Reparaturen, Wartungen, Wäschen und Betankungen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten dürfen nur auf eigens hergestellten und geeigneten Flächen durchgeführt werden.

Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen, an das in einer Rechtsverordnung nach § 23 Abs. 1. Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anforderungen an den Stand der Technik gestellt werden, ist eine Genehmigung gemäß § 58 WHG erforderlich.

Die Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet erfolgt auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beein-

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

trächtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden. Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04), (Stellungnahme des LBEG vom 24.09.2021).

Im Hinblick auf das Vorhaben und die Ausgangslage sind gravierende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die Bodenfunktionen im Plangebiet werden durch die Verdichtung gefährdet. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden im Plangebiet wird im Niedersächsischen Bodeninformationssystem als sehr hoch eingestuft. Diesem Umstand ist im Zuge der Umsetzung entsprechend durch Maßnahmen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen. Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 "Bodenschutz beim Bauen" des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (Stellungnahme des LBEG vom 24.09.2021).

Die Gemeinde räumt allerdings in der Abwägung der Bereitstellung von Gewerbeflächen für den örtlichen Betrieb eine höhere Gewichtung ein, als dem möglicherweise aus Sicht des Bodenschutzes wünschenswerten Verzicht auf Versiegelungen, insbesondere empfindlicher Flächen. Es bestehen nach gründlicher Prüfung keine alternativen Flächen für die gewerbliche Entwicklung. Nutzungsbedingt kann auf die Ermöglichung umfangreicher Versiegelungen ebenfalls nicht verzichtet werden.

- Landschaftsbild

Als Ausgleichsmaßnahme, insbesondere für das Orts- und Landschaftsbild, sind im Rahmen des Bebauungsplans die Pflanzungen einer Strauch-Baum-Hecke am West- und Südrand des geplanten Gewerbegebietes im Umfang von ca. 0,15 ha vorgesehen.

Nach Realisierung aller festgesetzten Maßnahmen kann der vorbereitete Eingriff nur teilweise kompensiert werden. Der vollständige Ausgleich des Eingriffs kann somit nur unter Inanspruchnahme einer externen Ausgleichsfläche erfolgen.

3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

- Nullvariante

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

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen, da die Standortdiskussion einerseits bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Zum anderen bestehen eigentumsrechtliche Ansprüche, so dass ein anderer Standort nicht möglich wäre. Der Planung liegen im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen dargestellte Flächen zu Grunde.

Auf die Festsetzung eines geringeren Versiegelungsgrades wurde verzichtet, um zusätzliche Eingriffe an anderer Stelle zu vermeiden und den gewählten Standort für die Siedlungsentwicklung zur Deckung des Bedarfes im Rahmen der Eigenentwicklung möglichst effizient auszunutzen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

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

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

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange konnte erst im Rahmen der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eine artenschutzrechtliche Kartierung stattfinden. Konflikte mit dem besonderen Artenschutz ergeben sich danach nicht.

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

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

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde gemäß § 4c BauGB in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen und ihre Auswirkungen auf die Umwelt überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen für deren Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

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

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

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

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

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Müden (Aller) stellt den Bebauungsplan "Voßheide" auf, um die Nachfrage nach gewerblichen Flächen in Flettmar zu befriedigen. Damit kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen zur Förderung von Wirtschaft und Arbeitsplätzen nach.

Darüber hinaus soll im Süden des Gebietes ein Feuerwehrhaus für die Freiwillige Feuerwehr errichtet werden. Die Gemeinde kommt damit ihrer Aufgabe, der Bereitstellung öffentlicher Einrichtungen für die kommunale Daseinsvorsorge, in Flettmar nach.

Gleichzeitig wird die vorhandene Bebauung, die sich derzeit im Außenbereich befindet, in den Geltungsbereich einbezogen, um die Nutzung entsprechend des Charakters eines Mischgebietes planungsrechtlich zu sichern.

Innerhalb des bisher geplanten Gewerbegebietes sind die Neuversiegelungen durch Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,80 vorgesehen. Zusätzlich wird eine rd. 0,02 ha große Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan bereitet somit eine Gesamtversiegelung auf rd. 1,69 ha innerhalb der aktuell als Acker und Ruderalflur genutzten Flächen vor.

Als Ausgleichsmaßnahme, insbesondere für das Orts- und Landschaftsbild, sind die Pflanzungen einer Strauch-Baum-Hecke am West- und Südrand des geplanten Gewerbegebietes im Umfang von ca. 0,15 ha Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach

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

Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

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

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

Auf das Gebiet einwirkende, das Wohnen negativ beeinflussende Immissionen können durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorkommen. Diese sind allerdings als ortsüblich zu tolerieren.

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. Allerdings können diese Beeinträchtigungen durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und auf planexternen Flächen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

Hinsicht der Arten und Lebensgemeinschaften werden ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen durch die Verdrängung von Vogelarten ausgelöst. Die Beeinträchtigung wird allerdings durch externe Maßnahmen (CEF-Maßnahme) zur Aufwertung von Strukturen für diese Vogelarten kompensiert.

Signifikante immissionsschutzrechtliche Auswirkungen der Planung können auf Grundlage von Fachgutachten ausgeschlossen werden.

3.3.4 Quellenangaben

- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag; Hannover 2013
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen; von Drachenfels, Olaf; Hannover 2021
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung; Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz; 2009
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) in der Fassung vom 10.02.2010 (Nds.. GVBl. 2010, 104)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung

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

- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)
- Arbeitsgruppe Land und Wasser alw: Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan Voßheide in Flettmar (Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn) Beedenbostel, November 2019
- Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Voßheide" der Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Flettmar, Gronau, März 2023
- Bsp Ingenieure GmbH: Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, Gewerbegebiet "Voßheide", Flettmar, Braunschweig, Oktober 2022
- Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrsuntersuchung, Bebauungsplan Voßheide in der Gemeinde Müden (Aller), Ortsteil Flettmar, Hannover, Oktober 2023

4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung

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", herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag, angewandt. Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass

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

jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.

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

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**
 - Lebensraumfunktion der Biotoptypen
 - Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
 - Natürlichkeit der Biotoptypen
- **Schutzgut Boden**
 - Natürlichkeit des Bodens
- **Schutzgut Wasser**
 - Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen
- **Schutzgut Klima/ Luft**
 - Filterleistung der Biotoptypen
 - klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet
- **Schutzgut Landschaftsbild**
 - Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

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

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

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

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

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

Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig darzustellen und textlich zu begründen."

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Die Berechnung erfolgt nur für das Gewerbegebiet (GE) und die neugeplante Zufahrt von der K 108

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Bio-toptypen	Fläche [m²]	Wert-faktor	Flächen-wert	Planungsumsetzung	Fläche [m²]	Wert-faktor	Flächen-wert
1	2	3	4	5	6	7	8
Ruderalflur (UHM/URT)	1,20	3	3,60	Gewerbegebiet:	2,09		
Acker (A)	1,21	1	1,21	- versiegelbare Fläche (2,09 x 0,80)	1,67	0	0
Straßenbegleitgrün (K 108)	0,01	1	0,01	- verbleibende nicht versiegelte Fläche	0,42	1	0,42
Geschotterter Weg (OVWs)	0,03	0	0	Straßenverkehrsfläche (OVW)	0,02	0	0
Zufahrt K 108 (OVW)	0,01	0	0	Straßenverkehrsfläche Zufahrt K 108 (OVW)	0,01	0	0
				Anpflanzung	0,15	3	0,45
				Grünfläche (RRB)	0,19	1	0,19
Summe:	2,46		4,82	Summe:	2,46		1,06
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			4,82	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			1,06
Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand:				-3,76			
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 der Planung beträgt 1,06 Werteinheiten (WE), die für den Bestand (Ist-Zustand) 4,82 Werteinheiten. Die planbedingten Eingriffe werden somit rechnerisch nur teilweise durch die Maßnahmen auf dem privaten Grundstück ausgeglichen. Es verbleibt ein Defizit von 3,76 Werteinheiten.

Da auch ein artenschutzrechtlicher Ausgleich im Form einer CEF-Maßnahme erforderlich wird, ist diese Biotoptypaufwertung ebenfalls anrechenbar. Als adäquater Ausgleich (CEF-Maßnahme) für den planbedingten Verlust von Feldlerchenhabitat wird gem. dem Artenschutzrechtlichen Beitrag durch die Arbeitsgruppe Land & Wasser vom November 2019 die Entwicklung eines extensiv genutzten mesophilen Grünlands auf bisher als Acker genutzten Flächen empfohlen.

Für den östlichen Teil des Flurstücks 37, Flur 7, Gemarkung Flettmar (Ackerteil) werden folgende Bewirtschaftungsbedingungen vereinbart:

- Der Umfang der CEF-Maßnahme beträgt 2.000 m² (ca. 10 m Breite).
- Die Maßnahmenfläche in der offenen Feldflur sollte einen Mindestabstand zu Vertikalstrukturen (Baum-Strauchhecken, Wald, Gebäuden) von ≥ 100 m, zu Straßen

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

und viel genutzten Wegen ≥ 50 m und zu den Hauptverkehrsstraßen (je nach Verkehrsdichte) ≤ 500 m sowie einen ausreichenden Abstand zu bestehenden Windenergieanlagen einhalten.

- Bei Bewirtschaftung der Fläche hat keine Stickstoffdüngung sowie kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu erfolgen. Ein Narbenumbruch hat zu unterbleiben.
- Die erste Mahd ist nicht vor dem 20. Juni eines Jahres durchzuführen.
- Die Fläche ist so zu unterhalten, so dass sich keine Gehölze entwickeln und keine hochwüchsige Vegetationsdecke entsteht.
- Die Kompensationsfläche ist dauerhaft als Offenlandbiotop zu erhalten.
- Als sichtbare Abgrenzung zu den angrenzenden Äckern sind Holzpfähle in Abständen von etwa 20 m zu setzen.

Auf den 2.000 m² ist gegenüber dem Ausgangszustand von einer Wertsteigerung von zwei Stufen auszugehen. Das Kompensationsdefizit von 3,76 Werteinheiten wird damit auf 3,36 reduziert.

Dieses verbleibende Defizit wird teilweise ebenfalls auf einer externen Fläche durch eine Aufwertungsmaßnahme sichergestellt. Auf den Flurstücken 50 und 51/1, der Flur 8, Gemarkung Flettmar, werden im Umfang von rd. 1,2 ha vorhandene Ackerflächen zu extensiv genutztes mesophiles Grünland aus Regio-Saatgut entwickelt. Bei der Maßnahme ist ebenfalls mit einer Aufstufung von 2 Werteinheiten/ha auszugehen. Damit wird das Defizit auf 0,96 Werteinheiten reduziert.

Die Sicherung der verbleibenden 0,96 WE erfolgt privatrechtlich vor dem Satzungsbeschluss. Geplant ist die Erweiterung der externen Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 37, Flur 7, Gemarkung Flettmar.

Die Lage der externen Flächen ist dem Anhang der Begründung zu entnehmen.

5.0 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil
Gewerbegebiet	2,09	45%
- davon versiegelbar (GRZ 0,8)	1,67	
- davon Freifläche	0,42	
Private Grünflächen mit Anpflanzfestsetzung	0,15	3 %
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung	0,19	4 %
Straßenverkehrsfläche	0,07	2 %
Mischgebiet	2,13	46%
Geltungsbereich Bebauungsplan	4,63	100 %

6.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

- Artenschutz

Die **Koordinationsstelle der Naturschutz- und Umweltverbände (KONU)** hat mit Stellungnahme vom 15.09.2021 empfohlen, eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung auszuwählen und über sinnvolle Betriebszeiten den Lichteinfluss weiter zu verringern. (siehe z.B. NLWKN " Informationsdienst Niedersachsen 03/2012").

- Abwurfkampfmittel

Für die Planfläche liegen dem **Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen** (Stellungnahme vom 02.09.2021) die folgenden Erkenntnisse vor:

Empfehlung: Luftbildauswertung

<i>Luftbilder:</i>	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
<i>Luftbildauswertung:</i>	Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
<i>Sondierung:</i>	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
<i>Räumung:</i>	Die Fläche wurde nicht geräumt.
<i>Belastung:</i>	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 15.09.2021 nimmt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, Verkehrsanlagen so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

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

Der **Wasserverband Gifhorn** hat mit Schreiben vom 02.09.2021 mitgeteilt, dass es ggf. erforderlich wird, das anfallende häusliche Schmutzwasser über ein Druckentwässerungssystem in den Freigefällekanal einzuleiten. Bei Entsorgung über ein Drucksystem würde die zu setzenden Pumpwerke durch den Bauherren zu setzen sein und wären Privateigentum.

Das in dem Gebiet anfallende Niederschlagswasser müsste schadlos zur Versickerung gebracht werden, eine Einleitung in die Kanalisation kann nicht erfolgen.

- Rechte

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** hat mit Stellungnahme vom 24.09.2021 Folgendes mitgeteilt:

Themengebiet Alte Rechte

Die laut unseren Unterlagen in dem Verfahrensgebiet liegenden aufrechterhaltenen Rechte (§ 149 ff. Bundesberggesetz) sind in dieser Stellungnahme unten folgend aufgeführt.

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

Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Gemarkung
Erdölaltverträge	E 0193 Celle	Neptune Energy Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 49808 Lingen (Ems)	Flettmar, Päse

- werden im Planverfahren ergänzt –

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf durch Offenlage vom 23.08.2021 bis zum 17.09.2021 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 23.08.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.09.2021 aufgefordert.

7.3 Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Der Plan mit den dazugehörigen Begründungen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen im oben genannten Zeitraum im Rathaus der Samtgemeinde Meinersen zur Einsichtnahme ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

- wird nach dem Planverfahren ergänzt –

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

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan "Voßheide" wurde mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum veröffentlicht.

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

Müden (Aller),

.....
(Gemeindedirektor)

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

Anhang: Artenliste

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

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

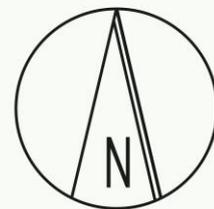
Die angegebenen Größen sind Endmaße bei freiem Stand und guter Entwicklung. Sie werden z.B. bei Gehölzgruppen und Hecken nicht erreicht.

Artenliste 1 Baumartige Gehölze

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

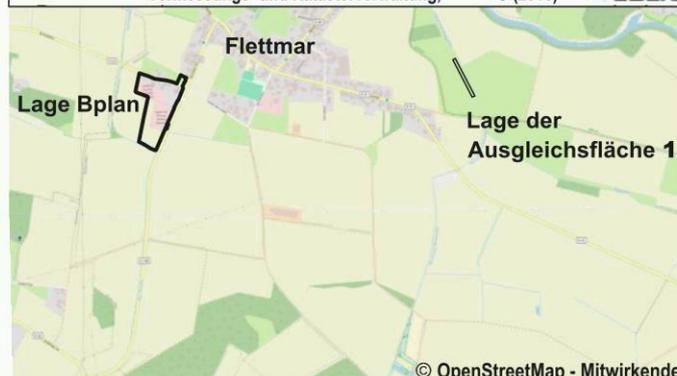
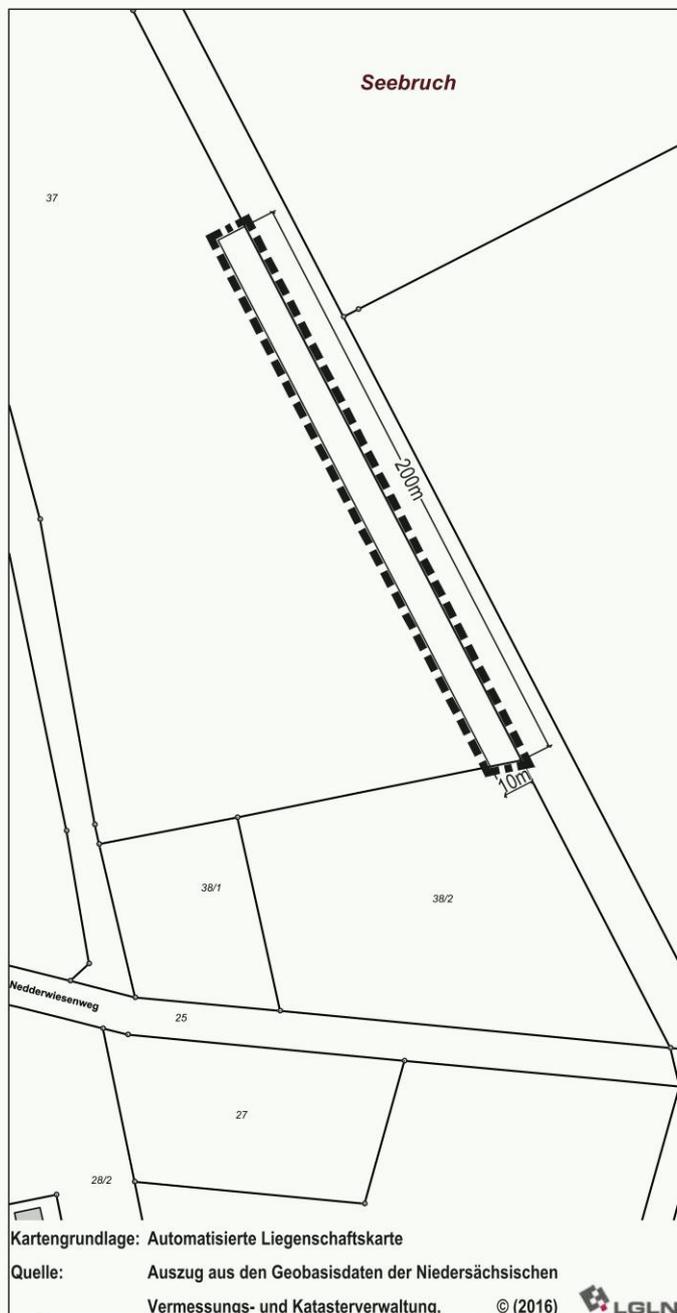
Artenliste 2 Strauchartige Gehölze

Sträucher:		Höhe/Breite
Roter Hartriegel *+	Cornus sanguinea	4,0/3,0
Hasel *+	Corylus avellana	6,0/4,0
Weißdorn *+	Crataegus monogyna	7,0/4,0
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



Bebauungsplan Voßheide

Externe Ausgleichsfläche 1



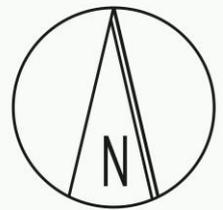
Externe Ausgleichsfläche 1:

Als adäquater Ausgleich (CEF-Maßnahme) für den planbedingten Verlust eines Feldlerchenhabitats wird gem. dem *Artenschutzrechtlichen Beitrag* durch die Arbeitsgruppe Land & Wasser vom November 2019 die Entwicklung eines extensiv genutzten mesophilen Grünlands auf bisher als Acker genutzten Flächen empfohlen.

Für den östlichen Teil des Flurstücks 37, Flur 7, Gemarkung Flettmar (Ackerteil), werden folgende Bewirtschaftungsbedingungen vereinbart:

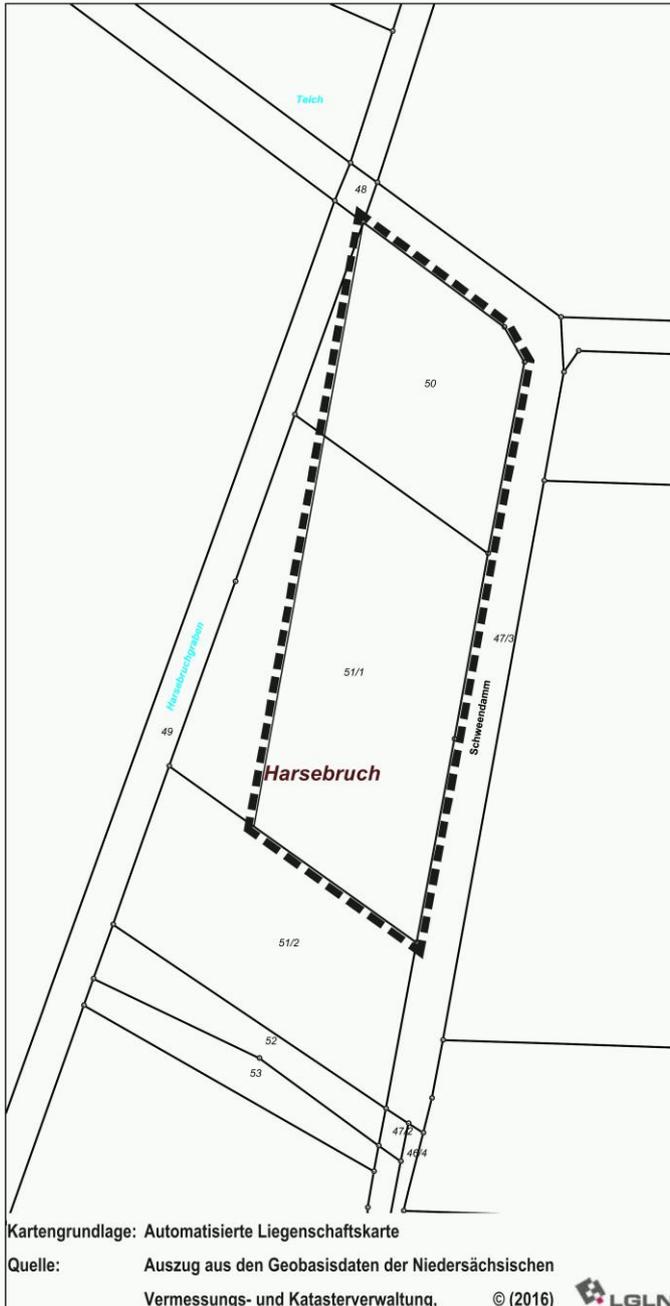
- Der Umfang der CEF-Maßnahme beträgt 2.000 m² (ca. 10 m Breite).
- Die Maßnahmenfläche in der offenen Feldflur sollte einen Mindestabstand zu Vertikalstrukturen (Baum-Strauchhecken, Wald, Gebäuden) von ≥ 100 m, zu Straßen und viel genutzten Wegen ≥ 50 m und zu den Hauptverkehrsstraßen, (je nach Verkehrsdichte) ≤ 500 m sowie einen ausreichenden Abstand zu bestehenden Windenergieanlagen einhalten.
- Bei Bewirtschaftung der Fläche hat keine Stickstoffdüngung sowie kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu erfolgen. Ein Narbenumbruch hat zu unterbleiben.
- Die erste Mahd ist nicht vor dem 20. Juni durchzuführen.
- Die Fläche ist so zu unterhalten, so dass sich keine Gehölze entwickeln und keine hochwüchsige Vegetationsdecke entsteht.
- Die Kompensationsfläche ist dauerhaft als Offenlandbiotop zu erhalten.
- Als sichtbare Abgrenzung zu den angrenzenden Äckern sind Holzpfähle in Abständen von etwa 20 m zu setzen.

Damit erfolgt die Aufwertung um 2 Werteinheiten.



Bebauungsplan Voßheide

Externe Ausgleichsfläche 2



Externe Ausgleichsfläche 2:

Innerhalb der Flurstücke 50 sowie 51/1, Flur 8, Gemarkung Flettmar, werden rd. 1,2 ha Ackerflächen zu extensiv genutztes mesophiles Grünland entwickelt.

Dies entspricht einer Aufwertung um 2 Wertfaktoren.

