

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan "Südlicher Ortseingang"



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



Stand: 05/2022
Stand: §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

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

Bearbeitung: Dipl.-Ing. U. Kolb
Mitarbeit: A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Inhalt:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	6
1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Baugebiete	7
2.2 Grünflächen	9
2.3 Verkehrliche Belange	9
2.4 Immissionsschutz	11
2.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
2.6 Vorbeugender Brandschutz	11
2.7 Bodenschutz/ Baugrund/ Altlasten	12
2.8 Belange der Landwirtschaft	13
2.9 Natur und Landschaft / Artenschutz	13
3.0 Umweltbericht	19
3.1 Einleitung	19
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	19
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	19
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	21
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	21
3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	21
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	25
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	28
3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	28
3.3 Zusatzangaben	28
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	28
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	28
3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
3.3.4 Quellenangaben	29
4.0 Flächenbilanz	31
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	31
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	31
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	31
8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	31
9.0 Verfahrensvermerk	32

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Parsau, zu der die Ortschaften Ahnebeck, Croya, Kaiserwinkel und Parsau gehören, ist Mitgliedsgemeinde in der Samtgemeinde Brome. Gemeinsam mit den Gemeinden Bergfeld, Ehra-Lessien, Rühren, Tiddische, Tülaue und dem Flecken Brome bildet die Gemeinde Parsau die Samtgemeinde Brome.

Parsau liegt an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt im Nordosten des Landkreises Gifhorn. Das Gebiet der Gemeinde erstreckt sich über rd. 29,33 km². Im Juni 2020 lebten in der Gemeinde 1872 Einwohner.

Westlich des Gemeindegebietes grenzen die Gemeinden Tiddische, Jembke und Bergfeld, nördlich die Gemeinde Tülaue und der Flecken Brome, und südlich die Gemeinde Rühren an. Die Anbindung der Gemeinde Parsau an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze erfolgt über die in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet verlaufende Bundesstraße 244. Naturräumlich gesehen liegt die Gemeinde Parsau innerhalb der Parsau-Rühener Sandplatten ¹⁾, einer Einheit die horizontal von einem breiten Kiefernforstgürtel durchzogen wird und von den sich südlich und nördlich befindlichen landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen geprägt wird.

Wolfsburg ist als Oberzentrum wichtiger Bezugspunkt für die Samtgemeinde Brome. So sind beispielsweise die Arbeitspendlerbeziehungen überwiegend dorthin ausgerichtet.

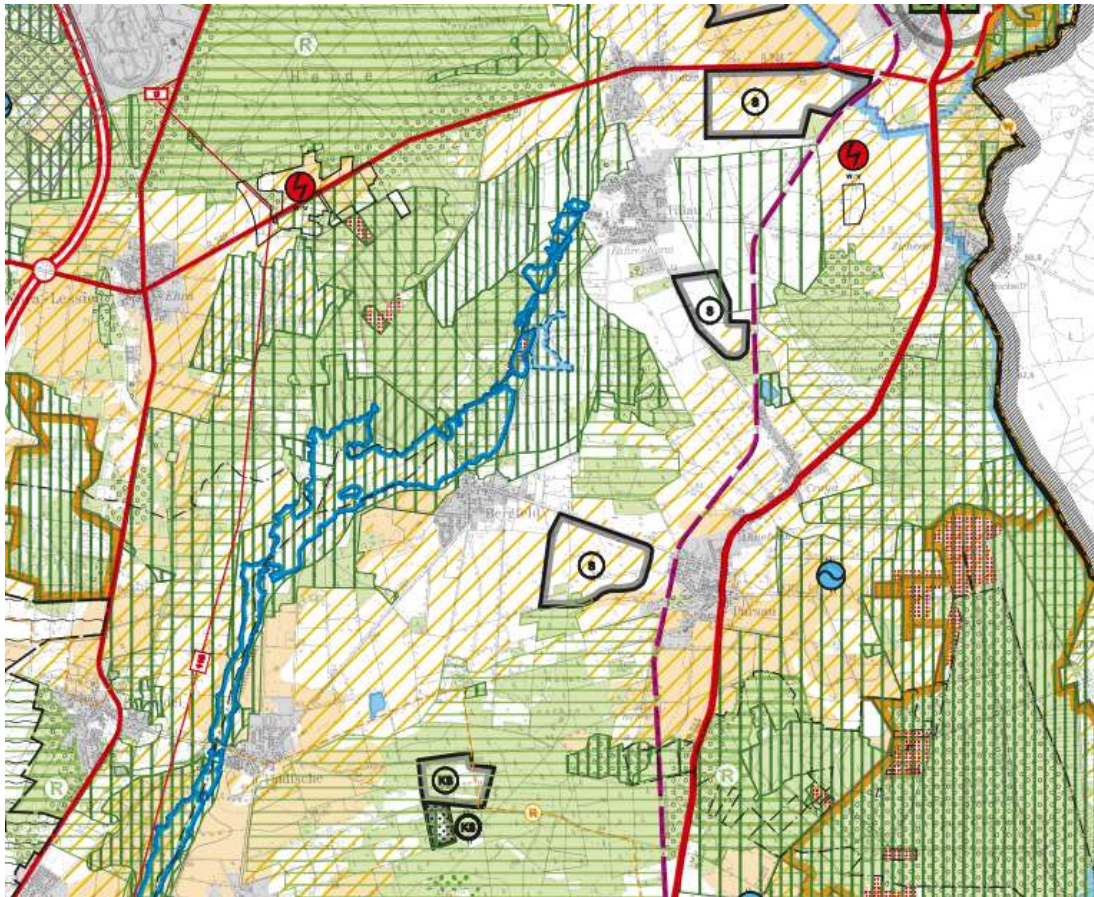
Nach landesplanerischen Vorgaben liegt die Gemeinde Parsau innerhalb der ländlichen Regionen. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln. Wichtig ist schließlich auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen, wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Als Bestandteil des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde Parsau die 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ²⁾.

Das Regionale Raumordnungsprogramm legt für einen großen Teil des Gemeindegebietes ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hoher standortgebundener landwirtschaftlicher Ertragspotentiale und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft fest. Der gesamte Bereich ist als Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft (Trinkwassergewinnung) vorgesehen. Der östliche Gemeindebereich ist als Vorrang und Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und für die Erholung sowie als Natura 2000 Vorbehaltsgebiet festgelegt.

¹⁾ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn, 1994

²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm 2008, 1. Änderung



Ausschnitt aus dem RROP 2008.1 für den Großraum Braunschweig, ohne Maßstab

Eine Funktionszuweisung innerhalb des Zentrale-Orte-Systems durch das Regionale Raumordnungsprogramm liegt für die Gemeinde nicht vor. Parsau ist hinsichtlich der Eigenentwicklung unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten.

Die Gemeinde Parsau ist insgesamt gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Als Hauptverbindung fungiert dabei die Bundesstraße B 244, die das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Achse durchquert. Darüber hinaus tragen mehrere Landesstraßen zur Erschließung des restlichen Samtgemeindegebietes bei. Über die Bundesstraße leicht erreichbar liegt in kurzer Entfernung Wolfsburg.

Das Plangebiet unterteilt sich in zwei Bereiche. Der nördliche Teilbereich ist im RROP als Siedlungsfläche erfasst, während der südliche Teilbereich als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (Textziffer III 2.1 (6) G und III 3 (3) G) und aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft (Textziffer III 2.1 (7) G und III 3 (3) G) festgelegt ist.

Die Gemeinde hält ein Herauslösen der südlich gelegenen Teilfläche des Plangebiets aus den Zielen der Raumordnung für angemessen, da es sich um eine Fläche handelt, die im Norden und Westen unmittelbar an vorhandene Siedlungsbereiche angrenzt und der Sicherung der Eigenentwicklung der Gemeinde dient.

Im Vorfeld der Planung wurde eine Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse³ durchgeführt um die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit maximal 800 m² Verkaufsfläche hinsichtlich der landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeit zu untersuchen und zu bewerten. Da ursprünglich zusätzlich eine Bäckerei im Plangebiet geplant war, wurde geprüft, ob sich hieraus eine Agglomeration i.S.d. Landesraumordnungsprogramms (LROP 2017) ergeben würde und das Vorhaben, in Summe, als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu behandeln wäre. Dies könnte negative städtebauliche Folgewirkungen auf die umliegenden Versorgungsstandorte nach sich ziehen. Im Rahmen des Gutachtens erfolgte durch das beauftragte Büro Junker und Kruse aus Dortmund eine flächendeckende Untersuchung des gesamten Gebiets zur Erfassung und Kartierung aller untersuchungsrelevanten Geschäfte die nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel als Haupt- oder Nebensortiment führen. Weiterhin wurden die aktuellen Umsatzzahlen ermittelt und die erforderliche Nachfrageseite ermittelt und dargestellt sowie eine klassische städtebauliche Analyse unter Bewertung der städtebaulichen Situation des zentralen Versorgungsbereichs durchgeführt. Hinsichtlich der Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Landes Raumordnungsprogramms Niedersachsen (2017) konnte klar festgestellt werden, dass bei den geplanten Einzelhandelsbausteinen, die für sich genommen jeweils nicht großflächig sind, eine Agglomeration im Sinne des LROP vorliegen würde. Deshalb erfolgte die Überprüfung der weiteren relevanten landesplanerischen Ziele und Grundsätze im Hinblick auf Einzelhandelsgroßprojekte i.S. des § 11 (3) BauNVO. Da der Gemeinde Parsau keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, hat der Vorhabenträger von der ursprünglich geplanten Konstellation Lebensmitteldiscounter und Bäckerei Abstand genommen und plant nunmehr nur noch die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes mit maximal 800 m² Verkaufsfläche.

Die Einbindung dieser Fläche in das Plangebiet entspricht gem. § 1a BauGB, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, weil hierdurch ein sparsamer Verbrauch mit Erschließungsflächen einhergeht. Die Gemeinde Parsau kommt mit der Planung ihrer Aufgabe der Eigenentwicklung hinsichtlich der Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte durch eine angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen nach und befindet sich damit im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung. Einer behutsamen Entwicklung der Ortschaft wird damit Rechnung getragen.

- ÖPNV

Ein Bahnanschluss zur Personenbeförderung besteht im Gemeindegebiet nicht mehr. Alle Verbindungen werden durch Busverkehr bedient.

Eine Bushaltestelle liegt direkt an der westlich des Plangebiets verlaufenden B 244 die von den Buslinien 151, 153, 160 und 161 mit Anbindung an Brome, Wittingen und Wolfsburg, angefahren wird. Gleichzeitig sind hierüber weitere innerörtliche Haltestellen von Parsau erreichbar. Da ein 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 gemäß Raumordnung akzeptiert werden, ist das Plangebiet in diesem Punkt an die Ziele der Raumordnung angepasst.

³ Junker + Kruse Stadtforschung-Planung, Dortmund: Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, 6/2021

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Darstellungen in der Gemeinde wurden im Zuge der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes in die digitale Form überführt, auf eine aktuelle Kartengrundlage übertragen und neu bekannt gemacht. In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans " Südlicher Ortseingang" als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Mischgebiets vor und ist somit gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch⁴⁾ (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet wird erstmalig bauleitplanerisch in Anspruch genommen.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans "Südlicher Ortseingang" wird in der Ortschaft Parsau ein Mischgebiet ausgewiesen um die dringend benötigte Ansiedelung eines Nahversorgers, eines Cafe's, Arztpraxen und eines Pflegedienstes vorzubereiten. Weiterhin ist vorgesehen auf der südlichen Teilfläche im Plangebiet Seniorenwohnungen zu errichten, für die vor Ort eine dringende Nachfrage besteht.

Die Ansiedelung eines Nahversorgers wird von der Gemeinde als erforderlich angesehen, weil der ursprünglich im Ortszentrum vorhandene NP-Markt vor geraumer Zeit geschlossen wurde und die Versorgung vor Ort damit mehr oder weniger vollständig zusammengebrochen ist. Da sich die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten in Rühren in ca. 5 km und in Brome in ca. 7 km Entfernung befinden, sind diese nächstgelegenen Einkaufsmärkte nur mit dem PKW oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Neben dem Nahversorger ist im südlichen Plangebiet die Errichtung von Seniorenwohnungen geplant. Diese Einrichtung würde es ortsansässigen Parsauer Bürgern ermöglichen auch im Alter alleine in ihrem gewohnten Umfeld wohnen zu bleiben und gewährleistet im Zusammenhang mit einem ebenfalls geplanten Ärztehaus und eventuell mit dienstleistungsnahen Angeboten wie Tagespflege und Pflegedienst, eine altersgerechte Versorgung am Wohnort.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,91 ha. Die Errichtung der geplanten Bauvorhaben an diesem Standort nutzt die vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastrukturen die innerörtlich im Verlauf der B 244 über zwei Verkehrsknoten und eine Anlieferung geplant sind. Im nördlichen Bereich sollen der geplante Nahversorger, eine Arztpraxis; ein Pflegedienst und ein Cafe über eine Zufahrt direkt an die B 244 angebunden werden (Knoten 1). Hierfür wurde von dem Büro Zacharias Verkehrsplanungen⁵ auf der Basis aktueller Verkehrsdaten das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum im Prognosejahr 2035 ermittelt um daraus Rückschlüsse auf die zukünftige Verkehrsführung der durch die Planung ausgelösten Verkehre schließen zu können.

Aktuell besteht für das Gebiet kein besonderer Schutz, da auch im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung keine gesetzlich geschützten Biototypen erfasst wurden. Die Eingriffe sind auf einen Bereich mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft begrenzt.

⁴⁾ Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 2 d. Gesetzes v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

⁵ Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, Verkehrsuntersuchung (06.12.2021)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Südlicher Ortseingang" kommt die Gemeinde als Standort ohne grundzentrale Funktionen ihrer raumordnerischen Aufgabe der Eigenentwicklung nach

Durch die geplanten Versiegelungen wird es im Bereich der naturräumlichen Schutzgüter zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz⁶⁾ sind diese Eingriffe zu kompensieren, sofern sie nicht vermieden werden können. Die Kompensation erfolgt, soweit möglich, im Plangebiet und ansonsten auf einer externen Fläche.

Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuchs hat die Gemeinde parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht (s. u. 3.0) gefunden hat.

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 Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren (gem. § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB) gegeben.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Die festgelegte Gebietskategorie "Mischgebiet" (MI) wird aus dem geltenden Flächennutzungsplan abgeleitet, der für diese Fläche eine gemischte Baufläche (M) darstellt. Entsprechend der Absicht der Gemeinde Parsau am südlichen Ortseingang des Ortsteils Parsau die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Ansiedelung eines Nahversorgerstandort, eines Cafes sowie von Arztpraxen, Tagespflege und Seniorenwohnungen zu schaffen, wird das Plangebiet hinsichtlich der Art der Nutzung als ein Mischgebiet festgesetzt.

Für einen Nahversorger besteht in Parsau ein dringender Bedarf, weil die einzig verbliebene Einkaufsmöglichkeit, ein NP-Markt in der Ortsmitte von Parsau, im Jahr 2016 geschlossen wurde. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Rühen in ca. 5 km und in Brome in ca. 7 km Entfernung und sind nur mit dem PKW oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben für Parsau ist am gewählten Standort lediglich ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² und damit unterhalb der Grenze eines großflächigen Einzelhandels möglich. Hierzu wurde im Rahmen der Planung eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse⁷ erstellt.

Die geplanten Seniorenwohnungen dienen in Parsau der Deckung des gemeindeeigenen Bedarfs an Wohnraum für ältere Menschen die ihre angestammten Wohnsitze, die im ländlichen Raum traditionell durch große Wohn- und Grundstücksflächen geprägt

⁶⁾ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG); letzte Neufassung vom 29. Juli 2009 – zuletzt geändert am 15. August 2013

⁷ Junker + Kruse, Stadtforschung, Planung, Dortmund: Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Juni 2021

sind, zugunsten kleinerer Wohnungen aufgeben möchten. Um eine altersgerechte Versorgung zu ermöglichen sind von der Gemeinde im Plangebiet deshalb auch Einrichtungen zur ärztlichen Versorgung und Betreuung vorgesehen. Mit der geplanten Ansiedlung von Arztpraxen soll der seit langem bestehende Bedarf der Gemeinde nach ortsnaher ärztlicher Versorgung gedeckt werden.

Die geplante Nutzungsdurchmischung begründet die Festsetzung eines Mischgebiets. Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind an dem vorliegenden Standort von der Gemeinde nicht erwünscht und werden deshalb ausgeschlossen.

Für das gesamte Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem gem. § 17 BauNVO vorgeschlagenen Orientierungswert für Mischgebiete und darf durch bauliche Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO (Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer GRZ II von 0,8 überschritten werden. Die GRZ wurde gewählt, um den hohen Bedarf an Flächenversiegelungen für die Anlieferung und den ruhenden Verkehr, der mit den geplanten Vorhaben verbunden ist, abdecken zu können.

Im Mischgebiet 1 sind Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 9,50 m, bezogen auf die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen, zugelassen. Durch diese Festsetzungen wird die Kubatur vorhandener Wohngebäude im Umfeld des Plangebiets zwar teilweise überschritten, dies ist jedoch den geplanten Nutzungen geschuldet, und in Hinblick auf die Kubatur der umliegenden Hofstellen mit ihrem bestehenden Gebäudebestand gerechtfertigt.

Im Mischgebiet 2 wird die Höhe der baulichen Anlagen ausschließlich über die Festsetzungen der Traufhöhe TH 1 von max. 7,00 m, der Traufhöhe 2 (TH 2) von max. 8,5 m und der Firsthöhe von 9,50 m geregelt. Die Traufhöhe TH 2 gilt hierbei nur im Zusammenhang mit der Traufhöhe TH 1 und bezieht sich auf maximal 3 m breite Dachgauben im Dachgeschoss, deren Gesamtlänge 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten darf. Der Grund dieser Festsetzung ergibt sich aus der anvisierten Nutzung des MI 2 für Seniorenwohnungen. In Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist in den Gebäuden für Seniorenwohnungen auch die Einbeziehung der Dachgeschosse für Wohneinheiten geplant. Um die für Pflegekräfte erforderliche Stehhöhe in den Aufenthaltsbereichen pflegebedürftigen Senioren gewährleisten zu können, wird die Ausbildung von maximal 3 m breiten Gauben im Dachgeschoss zugelassen. Da momentan noch nicht ersichtlich ist, ob das oberste Geschoss dadurch als drittes Vollgeschoss anzurechnen wäre, wird auf die Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet, solange durch die Festsetzung der Traufhöhen 1 und 2 gewährleistet wird, dass von den späteren Gebäuden eine Wirkung ausgeht, die die von zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach nicht überschreitet.

Die an das Plangebiet angrenzende vorhandene Bebauung berücksichtigend, wird im Plangebiet eine offene (o) Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden gem. § 23 BauNVO über Baugrenzen getroffen. Bedingt durch die im Plangebiet erforderliche interne Erschließungsstraße entstehen zwei Mischgebiete. In dem MI 1 im Norden sollen künftig ein Discounter, ein Café, eine oder mehrere Arztpraxen und ein Pflegedienst angesiedelt werden. Um für die Anordnung dieser Nutzungen die größtmögliche Flexibilität gewährleisten zu können, werden die Baugrenzen so gelegt, dass ein großes zusammen-

hängendes Baufenster entsteht. Dabei wird zu den nördlich, östlich und südlich geplanten 3 – 4 m breiten Anpflanzstreifen entlang der Plangebietsränder jeweils ein Meter Abstand gehalten um die Entwicklung der geplanten Anpflanzungen nicht einzuschränken. Zu der öffentlichen Verkehrsfläche (B 244), der internen Erschließungsstraße und dem festgesetzten Fußweg halten die Baugrenzen Abstände von 3 – 5 m ein. Es wurde angestrebt die Baugrenzen so festzulegen, dass die Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb der Baufenster mit abgedeckt sind. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist auf den nichtüberbaubaren Flächen ebenfalls nicht zulässig um eine visuelle Unterbrechung zwischen den Mischgebieten und den angrenzenden Flächen herbeizuführen, wobei davon ausgegangen wird, dass die Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen überwiegend als Grünflächen gestaltet werden.

Im MI 2 liegen die Baugrenzen zu der internen Erschließungsstraße in einen Abstand von 3 m. Die Ausbildung der westlich gelegenen Baugrenze wird maßgeblich durch die 20 m tiefe Bauverbotszone, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der B 244, entlang des außerörtlichen Verlaufs der B 244 bestimmt. Innerhalb der OD liegt die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Plangebietsgrenze und greift so die Lage der Baugrenze im MI 1 auf.

2.2 Grünflächen

(wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt)

2.3 Verkehrliche Belange

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche/ B244

Die vorliegende Planung sieht die Erschließung des Plangebiets über Zufahrten von der B 244 vor. Hierzu wurde von dem Büro Zacharias Verkehrsplanungen⁸ ein Verkehrsgutachten zur Ermittlung der durch die Planung verursachten Änderung der Verkehrsströme aufgestellt. Berücksichtigt wurde die vorliegende Planung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr für einen Radweg entlang der B 244, eine Mittelinsel als Querungshilfe sowie ein Ausbau einer Bushaltestelle.

Geplant sind insgesamt drei Zufahrten zu dem Plangebiet. Im Norden ist eine Zufahrt für den Anlieferverkehr, mittig des Plangebiets eine Zufahrt zu dem Parkplatz von Diskounter, Arztpraxen, Apotheke und Cafe geplant.

Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) ist am Knoten 1 eine Linksabbiegehilfe in Form einer Fahrbahnaufweitung vorgesehen. Hierfür ist in nördlicher Richtung im Anschluss an die derzeit ohnehin geplante Mittelinsel die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens mit einer Aufstelllänge von 20 m vorgesehen.

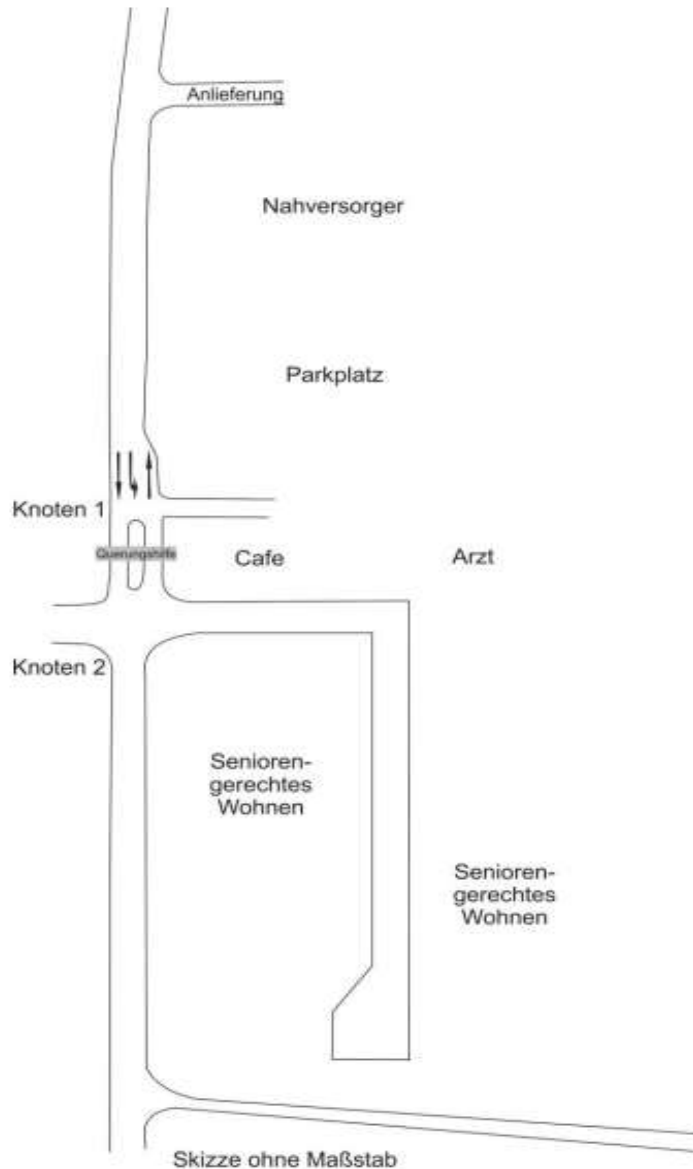
Die Planung eines Linksabbiegestreifens bringt lediglich im Bereich der nördlich geplanten Bushaltestelle einen zusätzlichen Flächenbedarf von 0,4 m zulasten des Plangebiets mit sich. Aufgrund der Geringfügigkeit dieser Fläche kann im Einvernehmen mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr auf ein planfeststellungssetzendes Verfahren im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung verzichtet werden.

Das Untersuchungsgebiet wird über eine Anbindung des nördlichen Bereichs (Knoten 1) und eine Anbindung für den südlichen Bereich (Knoten 2) erschlossen. Ganz im Norden ist eine Anbindung für den Anlieferverkehr vorgesehen. Die Anbindungen liegen innerhalb des durch gelbe Ortstafeln begrenzten Siedlungsbereiches. Mit dem Nahversorger, der

⁸ Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, Verkehrsuntersuchung- Flächennutzungsentwicklungen an der Hauptstraße (B 244 in der Gemeinde Parsau (Stand 06.12.2022)

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Arztpraxis, dem Pflegedienst, dem Cafe und dem seniorengerechten Wohnen entstehen etwa 2.560 Kfz-Fahrten (1.280 Kfz-Zufahrten und 1.280 Kfz-Abfahrten) werktätlich. Der Schwerverkehrsanteil liegt bei einem Prozent. Die Fahrten verteilen sich zu 50 % von und nach Norden und zu 50 % von und nach Süden.



s. Gutachten Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, Verkehrsuntersuchung-

- interne Erschließung

Ausgehend von dem Knoten 2 werden die Seniorenwohnungen im südlichen Planbereich über eine Anliegerstraße erschlossen, die im äußersten Süden des Plangebiets in einem Wendehammer endet. Über diese interne Erschließungsstraße wird auch der Unterhaltungsbetrieb des im südlichen Plangebiet vorgesehenen Regenrückhaltebeckens gewährleistet werden. Der Wendehammer wird für die im Landkreis Gifhorn eingesetzten Abfallentsorgungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Die Breite der Anliegerstraße beträgt durchschnittlich 7-8 m und ermöglicht so die Anordnung begleitender Parkstreifen, Fußwege und Grünanpflanzungen.

- ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch den Bau von Parkplätzen im Nahbereich des geplanten Diskounters, des Cafes und der Arztpraxen Rechnung getragen. Außerdem werden Stellplätze entlang der privaten Anliegerstraße geschaffen. Weitere Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

Die genaue Lage und Anzahl der erforderlichen Einstellplätze für die einzelnen Nutzungen wurde im Vorfeld der Planung ermittelt und entsprechend bei der Planung berücksichtigt.

- öffentlicher Personennahverkehr

Eine Bushaltestelle liegt direkt an der westlich des Plangebiets verlaufenden B 244 die von den Buslinien 151, 153, 160 und 161 mit Anbindung an Brome, Wittingen und Wolfsburg, angefahren wird. Gleichzeitig sind hierüber weitere innerörtliche Haltestellen von Parsau erreichbar.

2.4 Immissionsschutz

(wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt)

2.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas, elektrischer Energie und Telekommunikation ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze vorgesehen.

Die Müllentsorgung wird vom Landkreis Gifhorn vorgenommen. Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken versickert bzw. vermutlich in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet, das im südlichen Plangebietsbereich geplant ist und dessen Dimensionierung derzeit noch ermittelt wird. Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde eingeleitet.

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgaben der RAS 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

2.6 Vorbeugender Brandschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser gem. DVGW Arbeitsblatt wird im Zuge der Straßenerschließung des Gebiets durch die Gemeinde im Einvernehmen mit der Freiwilligen Feuerwehr geregelt. Die Bereitstellung von Feuerlöschwasser erfolgt aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung.

Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden und ggf. die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

2.7 Bodenschutz/ Baugrund/ Altlasten

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

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

Das Plangebiet wurde bisher als landwirtschaftliches Betriebsgrundstück und Grünland genutzt. Insoweit erfolgt im südlichen Plangebietsbereich ein Eingriff in bisher überwiegend ungestörten Boden. Die Geländehöhen schwanken zwischen 63,00 m im Norden und 61,50 m üNN im Süden.

Der Änderungsbereich zählt zur Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen. Nach LBEG (Bodenübersichtskarte 1:500.000) besteht der Boden im Plangebiet aus fluviatilen und glazifluviatilen Sediment der Geestplatten und Endmoränen (Mittlere-Podsol-Braunerde) im Norden sowie aus Lehmen der Geestplatten und Endmoränen (Mittlerer Pseudogley) im Süden und in geringerer Ausdehnung, am Süd-Ost-Ende des Untersuchungsgebietes aus Lehmen der Geestplatten und Endmoränen (Tiefer Gley). Die schluffig-tonigen bis sandig-kiesigen Grundmoränensedimente stammen aus dem Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit und bilden Geschiebelehme und –mergel.

Das Ertragspotenzial liegt insgesamt im unteren bis mittleren Bereich. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit ist im Nordbereich gering und im Südbereich sehr hoch. Die Bodenfunktionen werden durch Bodenverdichtung gefährdet. Der Boden weist ein sehr hohes Bindungsverhalten gegenüber Schadstoffen (Schwermetalle-Cadmium) auf.

Entsprechend des vorliegenden Baugrundgutachtens⁹ wurden zur Untersuchung des Plangebiets 19 Kleinrammbohrungen (KRB) durchgeführt.

Im gesamten Planbereich gibt es in der Tiefe von 1,90 m bis 7,00 m eine Geschiebemergelschicht in unterschiedlicher Stärke mit darüber liegenden Geschiebelehm-, Schluff- und Sandschichten. Im südlichen Planbereich wird als oberste Schicht eine 0,1 m bis 0,8 m dicke Mutterbodenschicht und im nördlichen Planbereich bis zu 0,70 m dicke Schichten aus Sand, Kies und Auffüllungen vorgefunden.

Im November 2021 wurde Grundwasser im Tiefen von 1,1 m bis 5,4 m unter Geländeoberfläche festgestellt, bzw. in Tiefen von 1,2 m bis 5,2 m nach Beendigung der Bohrungen eingemessen. Dies entspricht Grundwasserständen von ca. 56,3 mNN bis 61,5 mNN. Dabei handelt es sich bereichsweise um Stau –und Schichtenwasser.

Aufgrund von Erfahrungswerten geht das Gutachten davon aus, dass nach langanhaltenden Niederschlagsereignissen und bei jahreszeitlichen und langjährigen Schwankungen die gemessenen Grundwasserstände überschritten werden können.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens ist eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend der Anforderungen DWA-A 138 in den nicht humosen Sandschichten,

⁹ BSP Ingenieure, Braunschweig, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten sowie umwelttechnische Untersuchungen, 11.11.2021

soweit vorhanden, voraussichtlich möglich und zulässig. Wenn die Lage der Versickerungsanlagen feststeht, sind gem. Gutachten in diesen Bereichen ergänzende Versickerungsversuche auszuführen um die Versickerungsfähigkeit endgültig festzustellen.

Gebäudegründungen sind als Flachgründungen auf Stahlbetonsohlen, oder auf bewehrten Einzel- oder Streifenfundamenten möglich. Hierbei sind aufgrund der unterschiedlichen Bodenschichten die aufnehmbaren Sohlrücke bzw. Bemessungswerte des Sohlwiderstandes im Einzelfall zu betrachten. Die Bodenverhältnisse sowie die Grundwasserstände sind bei sämtlichen Tiefbaumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die chemische Untersuchung des Baugrundes ergab überwiegend keine besonderen Belastungen. Es handelt sich um die Einbauklassen Z 0, Z 1.1 und Z 2 (AVV 170504) die als nicht gefährlicher Abfall eingestuft werden und entsprechend der LAGA TR (sofern bautechnisch geeignet) verwertet werden können oder alternativ auf geeigneten Deponien entsorgt werden können.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit.

2.8 Belange der Landwirtschaft

Sofern Dränagen angrenzender landwirtschaftlicher Flächen angeschnitten oder das Vorflutsystem beeinträchtigt werden, sind die Wasserverhältnisse unter Beachtung landwirtschaftlicher Belange ordnungsgemäß wiederherzustellen.

Durch die Bewirtschaftung der südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Stäube, Gerüche und Geräusche in das Plangebiet hineinwirken. Diese Immissionen, die gegebenenfalls auch an Feiertagen oder in den späten Abendstunden auftreten können, sind im Umfang der regulären Landwirtschaft zu tolerieren.

2.9 Natur und Landschaft / Artenschutz

Bestand

Der Bebauungsplan überplant eine rd. 1,91 ha große Fläche die den Siedlungsbereich von Parsau nach Süden hin erweitert. Für diese eine naturschutzfachliche Bestandserfassung durch das Büro Ökotox, Braunschweig¹⁰, erstellt.

¹⁰ Ökotox, Arbeitsgemeinschaft Braunschweiger Ökologen GbR: Naturschutzfachliche Bestandserfassung Biotopinventur, Flora, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 03.02.2022

Da die einzelnen Biotope im Plangebiet im Zuge der Baustelleneinrichtung bereits zerstört bzw. umgeformt waren erfolgte nach Abstimmung des Büro Ökotox, Braunschweig mit dem Landkreis Gifhorn die Biotopinventur anhand von Luftbildern der letzten 10 Jahre als Potentialanalyse. Die hieraus ermittelten, großflächig im Untersuchungsgebiet anzutreffenden Biotope bestehen bei einer Gesamtfläche des Untersuchungsgebiets von rd. 2,4 ha, (inklusive der Verkehrsfläche der B 244) aus Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT rd. 0,7 ha) und sonstigem feuchten Intensivgrünland (GIF, rd. 0,6 ha). Geringere Flächenanteile entfallen auf Einzelbäume und Baumgruppen (HBE) und halbruderale Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM).

Als Ergebnis wurde im Gutachten festgestellt, dass 2 der ermittelten 10 Hauptbiotoptypen zu den nach § 30/24 BNatSchG geschützten Biotoptypen (v. Drachenfels 2021) gehören, deren Schutzstatus im Einzelnen geprüft werden musste. Dabei wurde angenommen, dass es sich um ein Sonstiges Weiden-Auengebüsch (BAZ) und ein Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (SEZ) handelt, die gemäß Gutachten im Zuge der Baustelleneinrichtung bereits zerstört bzw. verfüllt wurden.

Deshalb wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung nach § b44 BNatSchG insbesondere die streng geschützten Arten der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten (Rote Liste Arten, Arten des Anhang I und des Artikels 4.2 der EU-Vogelschutzrichtlinie) als prüfungsrelevant angesehen. Bezogen auf das Plangebiet wären das bei den Brutvögeln die Arten Nachtigall, Neuntöter, Pirol und Teichrohrsänger und bei den Amphibien die Arten Kammolch, Knoblauchkröte, Laubfrosch und Moorfrosch deren Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch das Vorhaben bereits zerstört wurden. Aufgrund dessen wurde im Gutachten vorgeschlagen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), außerhalb des Plangebiets durch die Schaffung eines Stillgewässers und die Anpflanzung eines Weidenauengebüsches in gleicher Flächengröße wie der verloren gegangene Lebensraum durchzuführen.

Da der auf der Grundlage 10 Jahre alter Luftbilder und einer Potentialanalyse ermittelte Zustand des Plangebiets nach Aussagen der Anlieger, der vorherigen Flächeneigentümer und der Gemeinde nicht nachvollziehbar war, fand im Februar 2022 ein Abstimmungstermin zwischen dem Investor, Vertretern der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Gifhorn, vertreten durch Herrn Hölter, statt. Hierbei wurde festgestellt, dass der anhand eines Luftbild ermittelte Teich im Plangebiet nicht nachweisbar ist. Somit entfällt das Erfordernis für die im Gutachten ermittelte Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

Da der Ursprungszustand des Plangebiets nicht mehr zweifelsfrei nachgewiesen werden kann, wird als Kompromiss deshalb die naturnahe Gestaltung des im südlichen Plangebiet vorgesehenen Regenrückhaltebeckens als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Die darüber hinaus im Plangebiet anhand von Luftbildern festgestellten Biotope stimmen, abgesehen von der Fläche des vermeintlichen Stillgewässers weitgehend mit dem Zustand des Plangebiets vor der Baufeldfreimachung überein (siehe nachfolgende Seite) und werden deshalb entsprechend in die Bilanzierung eingestellt.



Biotopkartierung Ökotoptop, ohne Maßstab



Luftbild, Grundlage LGLN, ohne Maßstab

Die mit dem naturkundlichen Gutachten erfolgte Beurteilung der im Plangebiet ermittelten Biotoptypen (Mesophile Gebüsch (BM), Einzelbäume und Baumgruppen (HBE) und halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM)), die in "regelmäßig überschwemmten Bereichen" gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG zu den potentiell geschützten Biotoptypen gehören, können im Plangebiet nicht nachgewiesen werden, weil die erforderlichen Bodenvoraussetzungen (Gley, Pseudogley) am Standort der rekonstruierten mesophilen Gebüsch und Bäume im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden sind.

Das Plangebiet wurde auch auf seinen Schutzstatus gem. § 22 NAGBNatSchG untersucht. Die Schutzbestimmungen für Ödland und sonstige naturnahe Flächen entsprechen im Wesentlichen dem früher geltenden § 33 a NNatG. Zweck dieser Vorschrift war es nach NLWKN (2010: 203), mit dem seinerzeit eingeführten Genehmigungsverfahren ein Trägerverfahren für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bereitzustellen. Nach NLWKN (2010: 203) ist die Umwandlung von Ödland und sonstigen naturnahen Flächen jeweils ab 1 ha UVP-pflichtig. Aufgrund der zu geringen Flächengröße der von dem Bauvorhaben potenziell nach § 22 NAGBNatSchG betroffenen Biotope (4.588 m²) lässt sich grundsätzlich keine UVP-Pflicht für die nachfolgend aufgelisteten Biotope: Mesophile Gebüsche (BM), Sonstige Einzelbäume, Baumgruppen (HABE), Halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UH) ableiten, da erst ab 1 ha "zusammenhängender" Flächengröße eine standortbezogene Vorprüfung im Einzelfall angezeigt ist.

Die Biotope Sonstige Weiden-Auengebüsche (BAZ), und Sonstige naturnahen nährstoffreichen Stillgewässer (SEZ) entfallen aus der Bilanzierung aufgrund der fehlenden Nachweisbarkeit.

Das Gutachten nimmt eine Bewertung der Biotope für den Biotopschutz, ihrer Gefährdung und Regenerationsfähigkeit für das Plangebiet vor. Um den Wert für den Naturschutz zu ermitteln, wurden in erster Linie die gefährdeten Schutzgüter analysiert, d.h. die Biotope wurden in Hinblick auf die Kriterien der Roten Liste der Biotoptypen Niedersachsen (V. DRACHENFELS 2016 inkl. Nachträge) untersucht. Die Roten Listen gefährdeter Biotoptypen beinhalten neben den vegetationskundlichen Aspekten auch tierökologische Gesichtspunkte. Infolgedessen ist der Gefährdungsgrad vieler Biotope höher als derjenige der dazugehörigen Pflanzengesellschaften (V. DRACHENFELS 1996). Die Roten Listen gefährdeter Biotoptypen weisen demnach unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche von Pflanzenarten, Pflanzengesellschaften und Tierarten auf die Bedrohung der Ökosysteme als Gesamtheit hin. So besitzt es im regionalen Vergleich eine mittlere Anzahl von Biotopen und -typen mit dem Wertfaktor 3, der eine relativ durchschnittliche Natürlichkeit anzeigt, die nur verhältnismäßig gering durch anthropogene Tätigkeiten wie Bebauung und Verkehrswege sowie Landwirtschaft überformt wurde, auch wenn das Grünland (GIT, GIF) intensiv genutzt wird. Nach BIERHALS et al. (2004) besitzt das Untersuchungsgebiet eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wert III-II) für den Biotopschutz (Anmerkung: Das Vorhandensein „naturnahen Biotoptypen“ – insbesondere das Stillgewässer (SEZ) und die Weidengebüsche (BAZ) die eine hohe Schutzbedürftigkeit und -würdigkeit (Eingriffsminimierung) haben, wurden im Nachhinein ausgeschlossen.)

Die Bewertung gilt ebenfalls für die Intensivgrünlandbiotope (GIT, GIF), auch wenn sie entwicklungsbedürftige Degenerationsstadien bzw. beeinträchtigte Ausprägungen naturnäherer, vorrangig schutzwürdiger Biotoptypen darstellen.

Die für die vorgefundenen Biotoptypen ermittelten Wertfaktoren werden in die Bilanzierung der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung eingestellt. Davon ausgenommen sind, gemäß des Resultats des Abstimmungsgesprächs vom 17.02.2022 zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Gifhorn, die Bereiche die als Sonstiges Weiden-Auengebüsch (BAZ) und ein Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (SEZ) in die Biotopkartierung aufgenommen wurden. Diesen Flächen werden stattdessen entsprechend der umgebenden Flächen als Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) in die Bilanzierung eingestellt.

Flora

Gemäß Gutachten verfügt der Planungsraum im niedersächsischen Vergleich über einen etwas unterdurchschnittlichen Anteil an einheimischen Arten. Eine signifikante Verfremdung hat trotz der anthropogenen Einflussnahme durch die randliche Verkehrs- und Siedlungsnutzung aber noch nicht stattgefunden.

Im niedersächsischen Vergleich verfügt der Planungsraum über einen leicht überdurchschnittlichen Anteil an eingebürgerten Neophyten (Pflanzen, die unter bewusster oder unbewusster, direkter oder indirekter Mithilfe des Menschen nach 1492 eingeführt wurden), aber nur einen geringen Anteil unbeständigen Neophyten (Neophyten die sich aus eigener Kraft nicht über längere Zeit halten können). Eine übermäßige Verfremdung der natürlichen Flora aufgrund der randlichen Verkehrs- und Siedlungsnutzung ist anhand des Neophytenvorkommens nicht signifikant zu belegen. Von den 41 Neophyten im Planungsraum gelten 8 als invasiv oder potenziell invasiv wie Topinambur (*Helianthus tuberosus*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Kleinblütiges Springkraut (*Impatiens parviflora*) und Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*). Neophyten können unter Umständen durch Baumaßnahmen unbeabsichtigt gefördert werden und einheimische Arten verdrängen. Es ist im vorliegenden Fall aufgrund der Populations- und Standortverhältnisse jedoch nicht zu erwarten, dass sich die angetroffenen Neophyten vermehrt ausbreiten. Wenn die Offenbodenbereiche nach den Baumaßnahmen zeitnah begrünt (Wieseneinsaat, Bepflanzung) werden und die Einsaatflächen anschließend regelmäßig gemäht werden, kann auch die potentielle Ausbreitung von Goldrutenbeständen unterbunden werden.

Nach BArtSchV streng geschützte Sippen, gefährdete Sippen und Arten der Vorwarnliste Niedersachsen wurden im Plangebiet nicht angetroffen.

Von den aus Niedersachsen und Bremen bekannten 10 streng zu schützenden FFH-Arten (GARVE, 2004: 18) von gemeinschaftlichem Interesse aus den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft konnten keine nachgewiesen werden und sind auch nicht zu erwarten.

Arten des Anhangs V der FFH-Richtlinie, die von gemeinschaftlichem Interesse sind und deren Entnahme aus der Natur und Nutzung Gegenstand von Verwaltungsmaßnahmen sein können, wurden nicht nachgewiesen und sind auch nicht zu erwarten.

Von den bei GARVE (2004:17 f) aufgeführten 8 europa- und 15 weltweit gefährdeten Arten, die auch in Niedersachsen und Bremen vorkommen oder kamen, wurden keine im Untersuchungsgebiet registriert und sind auch nicht zu erwarten.

Arten, für die Deutschland eine besondere biogeographische Verantwortung besitzt (GARVE 2004: 18) kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor und sind auch nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Bewertung von Pflanzenarten für den Artenschutz und ihrer Lebensräume in der Landschaftsplanung besitzt das Plangebiet eine erhöhte Grundbedeutung für den Pflanzenartenschutz. Dies entspricht der Wertstufe II.

Fauna

Die Artenschutzprüfung wurde nach Absprache mit der UNB des Landkeises Gifhorn auf der Basis einer Potentialanalyse anhand der rekonstruierten Biotoptypen ermittelt. Da nicht mehr davon ausgegangen wird, dass sich ein Biotopkomplex aus naturnahem Stillgewässer und Weiden-Auengebüsch im Plangebiet befand, ist von dem Vorkommen besonders relevanter Lebensraumstrukturen im Plangebiet. für die Artengruppen

Brutvögel (Nachtigall, Neuntöter, Pirol und Teichrohrsänger) und Amphibien (Kammolch, Knoblauchkröte, Laubfrosch und Moorfrosch) nicht mehr auszugehen.

Eingriffsregelung

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen.

Die Gemeinde orientiert sich bei der Abhandlung der Eingriffsregelung am Modell des Niedersächsischen Städtetages ¹¹⁾, das sog. "Städtetagmodell", dessen Verwendung in Niedersachsen gängig ist.

Vermeidung/ Minimierung

Zur Vermeidung von Eingriffen begrenzt die Gemeinde die Baulandentwicklung auf den absehbaren Bedarf.

Bilanzierung

Die Bewertung der naturräumlichen Schutzgüter im "Städtetagmodell" 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. Die Bilanzierung, die unter Kapitel 4.0 noch genauer abgearbeitet wird, ergab, dass durch die Gegenüberstellung von Flächenwert Soll-Zustand und Flächenwert Ist-Zustand ein Defizit entsteht. Dieser wird ermittelt wenn die Größe des Regenwasserrückhaltebeckens und die Art der Ausgleichsmaßnahmen feststehen.

Kompensationsmaßnahmen

(werden im nachfolgenden Verfahren ergänzt)

¹¹⁾ Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan "Südlicher Ortseingang" sieht die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) vor, um dem Bedarf entsprechend Flächen für einen nicht zentrenrelevanten Nahversorger, eine Arztpraxis, eines Pflegedienstes eines Cafes und Seniorenwohnungen in der Ortschaft Parsau vorhalten zu können.

In einem Geltungsbereich von insgesamt rd. 1,91 ha werden 1,28 ha Mischgebiete mit 0,19 ha Flächen mit Anpflanzfestsetzungen, 0,49 ha private Grünflächen, u.a. auch für ein Regenwasserrückhaltebecken, ausgewiesen. Die Flächengröße des Regenrückhaltebeckens wird im Zuge des Verfahrens ermittelt.

Auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl von ist im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO eine Versiegelung auf rd.1,02.ha in den Mischgebieten und auf rd. 0,14. ha innerhalb der Verkehrsflächen zulässig.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme der einbezogenen Verkehrsflächen der B 244 wurde bis zur Baufeldfreimachung als landwirtschaftliche Betriebsfläche und Intensivgrünland genutzt.

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft¹²⁾
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen^{13) 14)}
- Schutz des Bodens^{15) 16) 17)}
- Schutz von Kulturgütern¹⁸⁾

¹²⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geänd. durch Art. 8 d. Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

¹³⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zul. geänd. durch Art. 1 des Gesetzes v. 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

¹⁴⁾ DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) – Teil 1; 07/2002

¹⁵⁾ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) v. 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zul. geänd. durch Art. 3 d. Verordn. v. 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

¹⁶⁾ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

¹⁷⁾ Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geänd. durch Art. 2 d. Gesetzes v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

¹⁸⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zul. geänd. durch Art. 1 d. Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135)

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms¹⁹⁾, des Landschaftsplans und des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Brome und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt. Informationen sind u. a. aus den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurde auch eine Eingriffsregelung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetag aus dem Jahr 2013 verwendet.

Für das Plangebiet wurde zur Bewertung der Umweltbelange der anhand von Luftbildern ermittelte Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit vor der Baufeldfreimachung zugrunde gelegt. Als Grundlage dient die "Naturkundliche Bestandserfassung" des Büro Ökotox, Braunschweig, wobei die Biotope Sonstige Weiden-Auengebüsche (BAZ), und Sonstige naturnahen nährstoffreichen Stillgewässer (SEZ) aufgrund der fehlenden Nachweisbarkeit entfallen.

Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen werden im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, dass Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durchgeführt werden.

Nach den interaktiven Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, ArcGIS-Viewer) bestehen für den Änderungsbereich keine ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebiete bzw. Objekte.

Das nächstgelegene FFH- und EU-Vogelschutzgebiet Drömling befindet sich in ca. 2 km Entfernung weiter östlich und wird gleichzeitig überlagert von dem Naturschutzgebiet Giebelmoor.

Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet beschreiben die Umweltkarten einen avifaunistisch wertvollen Bereich für Brutvögel mit offenem Status.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Gifhorn²⁰⁾ wird das Plangebiet unter dem Aspekt "Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften", Karte 1, als Biotoptyp Grünland mit der Flächenbewertung "Bereiche mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften" beschrieben. Gemäß Karte 2 zum Landschaftsrahmenplan "Maßnahmen – und Entwicklungsplan" war 1994 bei Aufstellung des Plans als Maßnahme die Erhaltung der Grünlandnutzung vorgesehen.

¹⁹⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008.1 für den Großraum Braunschweig

²⁰⁾ Landschaftsrahmenplan des Landkreis Gifhorn, 1994

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand

Für den nördlichen Planbereich wird ein ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsgrundstück in Anspruch genommen, das bisher mit einer Lagerhalle bebaut war und auf dem sich verdichtete Zufahrten und Wendemöglichkeiten befanden. Im südlichen Plangebietsbereich befand sich eine Grünlandfläche. Das gesamte Plangebiet wurde in einen baureifen Zustand gebracht.

Westlich des Plangebiets verläuft die B 244 von Wolfsburg nach Brome. An deren Ostseite wird derzeit parallel zum Plangebiet verlaufend ein Fahrradweg geplant und ausgebaut. Westlich der B 244 befinden sich Wohngebiete. Im Norden grenzt das Plangebiet an eine landwirtschaftliche Hofstelle und im Osten und Süden an landwirtschaftliche Ackerflächen bzw. einen Wirtschaftsweg an. Entlang des Wirtschaftsweges sind vereinzelte Baumanpflanzungen vorhanden.

Gewisse Einflüsse auf den Änderungsbereich bestehen durch die umgebende landwirtschaftliche Nutzung, den Verkehr auf der angrenzenden Bundesstraße B 244 und die nördlich angrenzende Hofstelle.

Nach den interaktiven Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, ArcGIS-Viewer) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) bestehen für den Änderungsbereich keine ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebiete bzw. Objekte.

Bau- und Bodendenkmäler sind weder für den Änderungsbereich noch für seine unmittelbare Umgebung bekannt.

Der Änderungsbereich liegt in der zeichnerischen Darstellung des RROP im Süden innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft und im Norden innerhalb des Siedlungsbereichs.

Bei Verzicht auf die Planung würde das baureifgemachte Plangebiet brachliegen. Da die Fläche bereits als Bauland vorbereitet ist, wäre eine landwirtschaftliche Nutzung erst nach einer Neueinsaat von Grünland wieder möglich. Die Gemeinde müsste auf die Ansiedelung eines Nahversorgers weiterhin verzichten und könnte deshalb die Grundversorgung ihrer Einwohner nicht gewährleisten. Darüber hinaus könnte die standortnahe Versorgung ansässiger Senioren in Parsau, sowie die medizinische Versorgung der Ortsbevölkerung nicht wie geplant innerhalb der Ortschaft etabliert werden.

3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal-argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, gering erhebliche und erhebliche Auswirkungen/Beeinträchtigungen.

Die Festsetzung von Baugebieten auf landwirtschaftlichen Flächen bereitet planerisch eine Siedlungserweiterung vor. Der bisherige freie Außenraum wird zugunsten einer Bebauung dauerhaft überformt; ein naturnaher Biotoptyp (Grünland) wird durch einen

künstlichen Biotoptyp ersetzt. Neben dem Verlust des Landschaftsraumes verursacht die bauliche Inanspruchnahme erhebliche Versiegelungen des Bodens.

a) Schutzgut Mensch

Innerhalb der Bauphase ist für die Anwohner der westlich der B 244 liegenden Wohngebiete mit Störungen durch Geräusche, Erschütterungen und Stäube zu rechnen. Die Störungen sind nach den geltenden Regelwerken, z. B. TA Lärm, zu begrenzen und nicht dauerhaft. Die Auswirkungen sind insofern als gering erheblich zu werten.

Nach der Fertigstellung des zukünftig geplanten Mischgebiets mit einem Nahversorger, Ärztehaus, Cafe und Seniorenwohnungen könnte es für die Anwohner des Plangebietes und die der angrenzenden Wohngebiete zu Störungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und die geplante Anlieferung des Nahversorgers kommen. Aus diesem Grund wird derzeit ein Schallgutachten erstellt auf dessen Grundlagen ggf. Maßnahmen zum Schallschutz in die Planung einfließen werden.

Immissionskonflikte mit landwirtschaftlichen Betrieben bestehen nicht. Allerdings kann es am Plangebietsrand zeitweise zu Immissionen aus Feldbewirtschaftung und landwirtschaftlichem Verkehr kommen.

Die durch die Landwirtschaft verursachten Beeinträchtigungen durch Gerüche und Stäube sind im ortsüblichen Rahmen zu dulden.

Das Schutzgut ist überwiegend gering beeinträchtigt.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Fauna

Nach Realisierung der Baumaßnahmen verliert der Planbereich seine Bedeutung für Tiere des Offenlandes. Als Biotoptyp entstehen im Norden teilweise stark versiegelte Mischgebietsflächen die nur sehr eingeschränkt Raum für Tierarten des Siedlungsbereichs schaffen. Dafür wird im südlichen Plangebiet ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken als neuer Lebensraum entstehen.

Die Artenschutzprüfung wurde nach Absprache mit der UNB des Landkreises Gifhorn auf der Basis einer Potentialanalyse anhand der rekonstruierten Biotoptypen ermittelt. Da nicht mehr davon ausgegangen wird, dass sich ein Biotopkomplex aus naturnahem Stillgewässer und Weiden-Auengebüsch im Plangebiet befand, ist von dem Vorkommen besonders relevanter Lebensraumstrukturen im Plangebiet. für die Artengruppen Brutvögel (Nachtigall, Neuntöter, Pirol und Teichrohrsänger) und Amphibien (Kammolch, Knoblauchkröte, Laubfrosch und Moorfrosch) nicht mehr auszugehen

Die Auswirkungen sind als erheblich zu werten.

Flora

Nach BArtSchV streng geschützte Sippen, gefährdete Sippen und Arten der Vorwarnliste Niedersachsen wurden im Plangebiet nicht angetroffen.

Von den aus Niedersachsen und Bremen bekannten 10 streng zu schützenden FFH-Arten (GARVE, 2004: 18) von gemeinschaftlichem Interesse aus den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft konnten keine nachgewiesen werden und sind auch nicht zu erwarten.

Arten des Anhangs V der FFH-Richtlinie, die von gemeinschaftlichem Interesse sind und deren Entnahme aus der Natur und Nutzung Gegenstand von Verwaltungsmaßnahmen sein können, wurden nicht nachgewiesen und sind auch nicht zu erwarten.

Von den bei GARVE (2004: 17 f) aufgeführten 8 europa- und 15 weltweit gefährdeten Arten, die auch in Niedersachsen und Bremen vorkommen oder kamen, wurden keine im Untersuchungsgebiet registriert und sind auch nicht zu erwarten.

Arten, für die Deutschland eine besondere biogeographische Verantwortung besitzt (GARVE 2004: 18) kommen keine im Untersuchungsgebiet vor und sind auch nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Bewertung von Pflanzenarten für den Artenschutz und ihrer Lebensräume in der Landschaftsplanung besitzt das Plangebiet eine erhöhte Grundbedeutung für den Pflanzenartenschutz. Dies entspricht der Wertstufe II. Die Auswirkungen sind als erheblich zu werten.

c) Schutzgut Fläche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlicher Ortseingang" umfasst eine bisher für einen landwirtschaftlichen Betrieb und als Intensivgrünland genutzte Fläche von ca. 1,92 ha, die für die Entwicklung eines Mischgebiets, eines Regenrückhaltebeckens und die zugehörigen Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen beansprucht werden. Weitere Flächen werden für externe Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen. Diese Flächen werden nicht versiegelt oder anderweitig überformt, stehen aber der landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr wie bisher zur Verfügung. Maßnahmen zum Rückbau an anderer Stelle sind nicht realisierbar, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut nicht ausgeglichen werden können und als erheblich zu werten sind. Die Beeinträchtigung beginnt in der Bauphase und ist dauerhaft (Betriebsphase).

d) Schutzgut Boden

Der Plangeltungsbereich zählt zur Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmöränen. Im nördlichen Bereich ist der Bodentyp Mittlere Podsol Braunerde mit geringer und im Süden ein Mittlerer Pseudogley mit mittlerer Fruchtbarkeit anzutreffen.

Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit ist im Norden gering und im südlichen Planbereich sehr hoch. Die Bodenfunktionen werden durch Bodenverdichtung im Norden als gering und im Süden gefährdet eingestuft.

Die Bindungsstärke des Oberbodens gegenüber Schadstoffen (insbesondere Cadmium) ist hoch.

Geotope, Bodendenkmale oder Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

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

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerstätte,
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung,

- c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Im S. d. Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz²¹⁾ sind die Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung vor allem auf die Bodenfunktionen unter Nr. 1 und 2 zu betrachten.

Hinsichtlich der natürlichen Funktionen unter Ziffer 1 handelt es sich im Plangebiet um eher weniger wertvolle Böden. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind im südlichen Planbereich überwiegend noch vorhanden. Baubedingte Beeinträchtigungen entstehen durch Bodenabtrag, Verdichtung und Bodenumlagerungen. Die betriebsbedingten Auswirkungen entsprechen in etwa den baubedingten. Bei Realisierung des Bebauungsplans werden alle Bodenfunktionen in den für Bebauung oder Versiegelung in Anspruch genommenen Bereichen zerstört. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind erheblich.

Weitere Beeinträchtigungen des Schutzgutes können eintreten, wenn während der Bauzeit und bei Erdarbeiten gesetzliche Bestimmungen und die Regeln der guten fachlichen Praxis missachtet werden. Auf das Verbot der Verunreinigung und die Pflicht zur Wiederverwendung überschüssigen Bodens wird deshalb hingewiesen.

e) Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 0 – 60 mm/Jahr gering und der Anteil an pflanzenverfügbarem Bodenwasser gering bis sehr gering. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch. Im südlichen Planbereich besteht zur Regulierung des Stauwassers ein Dränbedarf. In den versiegelten Bereichen werden bei Realisierung des Bebauungsplans Versickerung, Grundwasserneubildung, Retention und Verdunstung weitgehend unterbunden. Unter Berücksichtigung einer mittleren mischgebietstypischen und im nördlichen Planbereich hohen Versiegelungsrate tritt eine erhebliche Verschlechterung für das Schutzgut ein.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht enthalten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebiets Rühren der Schutzzone IIIA mit der Gebeitsnummer 0135140102 und der Teilgebietsnummer 034. Hierbei handelt es sich um eine hydrogeologische Abgrenzung eines Wasserrechts im Verfahren.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit besteht ein geringes Risiko der Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffe. Schadstoffeinträge sind unter Einhaltung der bautechnischen Regelwerke weder bau- noch betriebsbedingt zu erwarten. Anfallendes Abwasser wird der Klärung zugeführt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind erheblich.

f) Schutzgut Klima/Luft

Grünflächen zählen zu den Gebieten mit allgemeiner Grundbelastung und Ausgleichsfunktion für klimatisch stärker belastete Gebiete.

Bedingt durch die bauliche Nutzung verschwindet die bisherige Ausgleichsfunktion der Grünfläche im südlichen Planbereich, im nördlichen Bereich sind weniger Änderungen zu erwarten, weil hier bereits Versiegelungen und bauliche Anlagen vorhanden waren.

²¹⁾ Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; 01/2009

Im Mischgebiet werden wahrscheinlich nur in geringem Umfang bepflanzte Flächen mit dauerhaft geschlossenen Vegetationsdecken entstehen, die staubfilternde Funktion besitzen und zu einer Reduzierung der Temperatur und zur Sauerstoffbildung beitragen. Ein Ausgleich der Eingriffe erfolgt durch zukünftig geplante private Grünflächen vor allem im südlichen Planbereich. Die Beeinträchtigungen für das Kleinklima werden betriebsbedingt hierdurch minimiert.

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzespeichernder und -reflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke der vorhandenen Grünflächen und der Baumanpflanzungen im Plangebiet geht bauart- und betriebsbedingt auf versiegelten Flächen gänzlich verloren.

Der Verlust von Vegetationsflächen in dem geplanten Maße hat geringe Beeinträchtigungen der Luft/des Kleinklimas zur Folge.

g) Schutzgut Landschaft

Betriebs- und bauartbedingt findet eine weitere Überformung der bisher durch ein landwirtschaftliches Betriebsgrundstück und Grünlandflächen geprägten Kulturlandschaft mit Gebäuden statt, die dauerhaft ist. Durch die Planung entfallen etliche Bäume für die jedoch durch die Planung innerhalb des Plangrundstücks Ersatz geschaffen werden soll. Wegen der Vorbeeinträchtigungen des Plangebiets kommt es für das Schutzgut zu gering erheblichen Beeinträchtigungen.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind weder in der Bau- noch in der Betriebsphase betroffen. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Sachgüter sind nicht zu erwarten.

i) Wechselwirkungen

Durch die Überbauung oder Befestigung von Flächen entstehen naturgemäß erhebliche Beeinträchtigungen für die natürlichen Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Wasser. War bislang die landwirtschaftliche Nutzung prägend für die Tier- und Pflanzenwelt und die Wirkung auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima, wird es künftig im südlichen bis mittleren Planbereich eher die Nutzung als Siedlungsgebiet sein, die die Artenzusammensetzung und den Zustand der anderen Schutzgüter prägen wird. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen der planungsbedingten Veränderungen auf umweltbezogene Schutzgüter oder umliegende Gebiete und andere Planungen zu erwarten.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Mensch

Erhebliche Umweltauswirkungen wurden bisher nicht festgestellt.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Vermeidung

Innerhalb von Mischgebieten ist eine weitgehende Begrenzung der zulässigen Versiegelung im Bebauungsplan nur bedingt zu realisieren. Die festgesetzte GRZ von 0,6 liegt im gängigen Bereich für Mischgebiete, darf jedoch zur Errichtung von Garagen

und Stellplätzen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Um ein Mindestmaß an dreidimensional wirksamer Eingrünung zu verbesserten Einbindung in den Landschaftsraum und zur Entwicklung standortgerechter Gehölzstrukturen zu sichern, ist im weiteren Verfahren geplant im Bebauungsplan neben der Festsetzung von Anpflanzflächen auch das Anpflanzen von Bäumen festzusetzen. Im südöstlichen Planbereich ist ein Regenrückhaltebecken mit einer naturnahen Randbepflanzung geplant, die bezogen auf die Bauflächen einen Anteil von rd.19 % darstellen.

Da das Plangebiet bereits baureif gemacht wurde und sich im Nahbereich des Plangebiets keine Anpflanzungen angrenzen ist bei der Realisierung des Bebauungsplans nicht mit Verstößen gegen das Störungs- und Tötungsverbot gem. § 44 BNatSchG zu rechnen. Umsiedlungsmaßnahmen sind nicht erforderlich

Für den Vollzug des Bebauungsplans und die spätere Nutzung wird vorbeugend darauf hingewiesen, dass die Tötungs- und Beeinträchtigungsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz unmittelbar und unabhängig von der Bauleitplanung gelten. Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden deshalb vorzugsweise außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen, anderenfalls ist durch eine qualifizierte Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Wohn- und Fortpflanzungsstätten zerstört oder beeinträchtigt werden. Dies gilt insbesondere in der Nähe vorhandener Gehölze.

- Kompensation:

Die Bewertung im sog. "Städtetag-Modell" erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation der definierten Wertstufe 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.

Im Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren für die einzelnen Flächen zusätzlich zu den allgemeinen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung ein Mindestmaß an Grünflächenanteilen, Bepflanzungen und Pflanzqualitäten festgesetzt. Dies dient sowohl der Minimierung als auch dem Ausgleich von Eingriffen innerhalb des Plangeltungsbereichs und schont somit externe Flächen. Die festgesetzten Flächenanteile und Maßnahmen werden im weiteren Verfahren in die Eingriffs-/Ausgleichstabelle eingepflegt.

c) Schutzgut Fläche

Möglichkeiten für eine Rücknahme von Bauflächen bestehen in der Gemeinde nicht. Die erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut bleiben bestehen. Eine gewisse Minimierung tritt durch die hohe zulässige Versiegelung der Bauflächen ein. Der Anteil der nutzbaren Bauflächen bezogen auf die Gesamtfläche wird damit erhöht.

d) Schutzgut Boden

Die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelungen des Bodens sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen. Ein Ausgleich ist durch Flächenstilllegungen und durch Bepflanzungen (Verbesserung der Bodenfunktion) möglich. Hier kann auf die Maßnahmen zurückgegriffen werden, die auch für den Ausgleich von Beeinträchtigungen in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt notwendig werden. Die Maßnahmen zur Minimierung der Bodenversiegelung sind unter b) erläutert worden.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit. Entsprechend sollte eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung integriert werden.

e) Schutzgut Wasser

Die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelungen des Bodens sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen. Wie zum Schutzgut Boden können hier Maßnahmen herangezogen werden, die für den Ausgleich von Beeinträchtigungen in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt notwendig werden.

Um die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet nicht zu sehr zu verändern, ist das Regenwasser möglichst ortsnah zu versickern. Der geplante Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens stellt sicher, dass sich durch die zulässigen Versiegelungen keine relevanten Veränderungen ergeben.

f) Schutzgut Klima/Luft

Die Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung lassen sich durch die dauerhafte Pflanzung von Gehölzen minimieren. Versiegelungen sind auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Der Bebauungsplan ermöglicht, bedingt durch die Nutzung als Mischgebiet, einen sehr hohen Versiegelungsanteil von insgesamt 66 %. Als Ausgleich setzt der Plan Gehölzpflanzungen an den Rändern des Plangebiets fest.

Ein wesentlicher Ausgleich von Beeinträchtigungen in das Schutzgut geht mit den Maßnahmen einher, die für den Ausgleich von Beeinträchtigungen in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auf Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden.

g) Schutzgut Landschaft

Entlang der zum Landschaftsraum offenen Ränder des Plangebiets im Süden und Osten sind Randstreifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Gewächsen, sowie 2 Grünflächen festgesetzt. Dies erlaubt die Entwicklung angemessener Ortsränder mit wirksamer Eingrünung. Die gering erheblichen Beeinträchtigungen im Änderungsbereich können hiermit kompensiert werden.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Erhebliche Beeinträchtigungen wurden nicht festgestellt.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Mit Blick auf das Ziel der Bauleitplanung, die Bereitstellung eines Mischgebietes in der Gemeinde Parsau bauplanungsrechtlich vorzubereiten, bestehen keine Alternativen zur den vorliegenden Festsetzungen.

Da in der Gemeinde aktuell keine Möglichkeiten der Nachverdichtung zur Verfügung stehen, müsste bei Verzicht auf dieses Areal auf andere landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgegriffen werden.

3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig und befinden sich auch nicht im Umfeld.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

In Bezug auf die ermittelten erheblichen Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Belange, insbesondere durch Versiegelungen des Bodens und den Entzug unbebauter Landschaft werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan Maßnahmen und Festsetzungen getroffen, durch die diese reduziert bzw. ausgeglichen werden können, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Die Maßnahmen zur Überwachung beziehen sich auf die Einhaltung der Planfestsetzungen und auf die ordnungsgemäße Herstellung und Pflege von Ausgleichsmaßnahmen. Das Monitoring der örtlich und auf externen Flächen festgesetzten Maßnahmen erfolgt durch Begehung und fotografische Dokumentation des Ist-Zustandes und nach einem Zeitraum von 5 Jahren nach Durchführung der jeweiligen Maßnahmen.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen ihrer Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern und Verbänden zurückgreifen und reagieren.

3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

3.3.4 Quellenangaben

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geänd. durch Art. 2 d. Gesetzes v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Art. 2 d. Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. Fass. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zul. geänd. durch Art. 22 d. Gesetzes v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Landesregierung Niedersachsen: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, 2017
- Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig
- Gemeinde Parsau: Flächennutzungsplan, Stand 50. Änderung;
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan 1993 und Teilfortschreibungen 2003, 2013
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zul. geänd. durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 v. 26.1.2010, S. 7), zul. geänd. durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geänd. durch Art. 8 d. Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) v. 19.02.2010, zul. geänd. durch Art. 3 § 21 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zul. geänd. durch Art. 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) v. 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zul. geänd. durch Art. 3 d. Verordn. v. 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; 01/2009
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) v.

- 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. geänd. durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
 - Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zul. geänd. durch Art. 1 des Gesetzes v. 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
 - Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Art. 1a d. Verordnung v. 08.12.2017 (BGBl. I S. 3882)
 - Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) v. 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 d. Verordnung v. 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
 - DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) – Teil 1; 07/2002
 - DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) – Teil 1, 01/2018
 - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) v. 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zul. geänd. durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geänd. durch Art. 2 d. Gesetzes v. 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
 - Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zul. geänd. durch Art. 1 d. Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135)

4.0 Flächenbilanz

	Fläche in ha (gerundet)	Anteil
Mischgebiete	1,28	67 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Anliegerstraße/ Fußweg	0,14	8 %
Private Grünflächen ggf. mit Zweckbestimmung	0,49	25 %
	1,91	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

(wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt)

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

(wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt)

7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Die Flächen befinden sich im Eigentum eines Investors. Bodenordnende Maßnahmen werden insofern nicht erforderlich.

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

(wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt)

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom bis in der Gemeinde Parsau öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Parsau, den

.....
(Bürgermeisterin)