

## Begründung zum Bebauungsplan "Südlicher Ortseingang"



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



Stand: 11/2022  
Stand: § 10 (1) BauGB

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

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

**Inhalt:**

	Seite
<b>1.0 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung</b>	<b>3</b>
1.1 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	6
1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	7
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>8</b>
2.1 Baugebiete	8
2.2 Grünflächen	10
2.3 Verkehrliche Belange	13
2.4 Immissionsschutz	15
2.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung	18
2.6 Vorbeugender Brandschutz	19
2.7 Bodenschutz/ Baugrund/ Altlasten	20
2.8 Belange der Landwirtschaft	22
2.9 Natur und Landschaft / Artenschutz	22
2.10 Archäologie /Denkmalschutz	27
2.11 Flächenbilanz	27
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>28</b>
3.1 Einleitung	28
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	28
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	28
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	30
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	30
3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	30
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	34
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	36
3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	36
3.3 Zusatzangaben	37
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	37
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	37
3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	37
3.3.4 Quellenangaben	39
<b>4.0 Eingriffsbilanzierung</b>	<b>41</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>43</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>46</b>
<b>7.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>47</b>
<b>8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>49</b>
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>49</b>
<b>Anlage: Externe Ausgleichsfläche</b>	<b>50</b>

## **1.0 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, Tülau 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 km<sup>2</sup>. Im Juni 2020 lebten in der Gemeinde 1872 Einwohner.

Westlich des Gemeindegebietes grenzen die Gemeinden Tiddische, Jembke und Bergfeld, nördlich die Gemeinde Tülau 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 <sup>1)</sup>, 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.

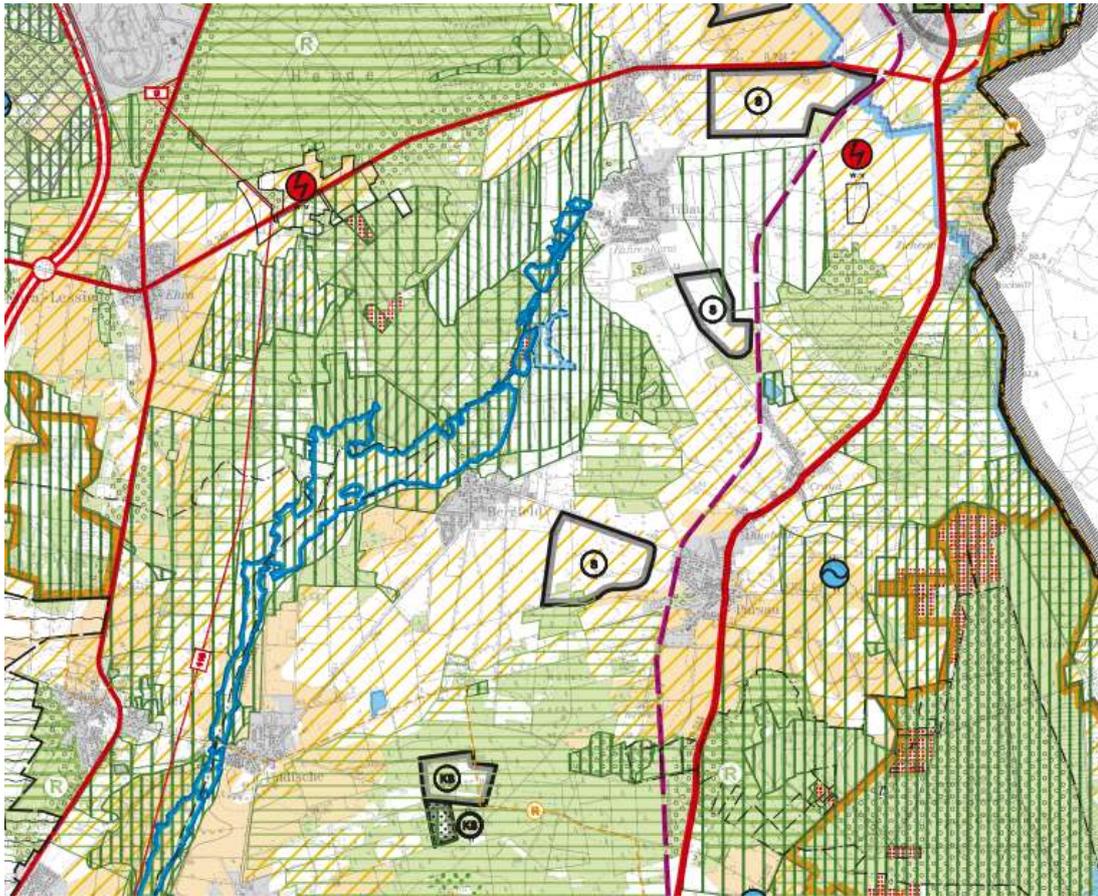
Als Bestandteil des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde Parsau die 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig <sup>2)</sup>.

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.

<sup>1)</sup> Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn, 1994

<sup>2)</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm 2008, 1. Änderung

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn



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 wesentliche Aufgabe liegt in der Eigenentwicklung der Gemeinde. Durch Parsau verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Vorranggebiet für die Hauptverkehrsstraße B 244. Das Gemeindegebiet befindet sich gem. RROP in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Zwischen Parsau und Kaiserwinkel erstreckt sich das Natura 2000 Vorranggebiet NSG Giebelmoor.

Das Regionale Raumordnungsprogramm legt darüber hinaus für einen großen Teil des Gemeindegebiets 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.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig beschränkt die Siedlungsentwicklung von Ortsteilen ohne zentralörtliche Funktion auf die Eigenentwicklung, die den Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1000 Einwohner nicht überschreiten soll (Abschnitt II Ziffer 1.3). Im Rahmen der 50. Flächennutzungsplanänderung (Rechtskraft seit 2020) der Samtgemeinde Brome wurde ermittelt, dass in der Gemeinde Parsau der Wohnbauflächenbedarf durch die damals geplante Darstellung von Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebiets für

die nächsten 11 Jahre abgedeckt sei. Das vorliegende Plangebiet wurde damals nicht in die Wohnflächenbedarfsermittlung einbezogen, weil innerhalb der gemischte Baufläche (M) ursprünglich keine Ansiedelung von Wohnbauvorhaben geplant war. Durch die geplanten Kleinwohnungen für seniorengerechtes Wohnen erhöht sich die Bedarfsdeckung und überschreitet somit die Vorgaben des RROP.

Die Gemeinde Parsau hatte Ende 2021 rd. 1891 Einwohner. Darauf bezogen, ist eine Bereitstellung von 7 Wohneinheiten pro Jahr im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Durch die Bereitstellung von geplanten 20 Wohneinheiten wird der Entwicklungsbedarf für knapp 3 Jahre zusätzlich abgedeckt. Die Eigenentwicklung im Rahmen der 50. FNP-Änderung war auf 11 Jahre bis ins Jahr 2031 ausgelegt. Da diese Planung bereits rd. 2,5 Jahren rechtskräftig ist, bringt die jetzige Planung nur eine sehr geringfügige Erweiterung des Planungshorizonts. Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um eine besondere Art des Wohnens für Senioren, die an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebiets noch nicht vorhanden ist und deshalb von der Gemeinde als erforderlich erachtet wird um diesen besonderen Bedarf an seniorengerechten Wohnformen decken zu können. Deshalb fand im Vorfeld ein Abstimmungsgespräch mit dem Regionalverband statt, in dem der Ansiedelung von rd. 20 Seniorenwohnungen zugestimmt wurde.

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. Eine Alternative zu der Inanspruchnahme dieser Flächen hat die Gemeinde innerhalb der Ortschaft Parsau aufgrund des fehlenden Zugriffs auf geeignetere Flächen nicht. Außerdem wurde die nördliche Hälfte der Fläche bereits durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit finden sich gemäß den Themenkarten des NIBIS-Kartenservers nur in der äußersten südöstlichen Randlage des Plangebiets. Hier sieht die Planung keine Versiegelung, sondern die Ausbildung einer naturnah gestalteten Versickerungsfläche vor. Die Gemeinde hält ein Herauslösen der südlich gelegenen Teilfläche des Plangebiets aus den Zielen der Raumordnung auch deshalb 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.

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.

Das Plangebiet ist als Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft (Trinkwassergewinnung) vorgesehen. Grundlage dieser Festlegung ist das Trinkwassergewinnungsgebiet Rühren (hier Schutzzone IIIA). Durch die geplanten Nutzungen werden keine Beeinträchtigungen der vorrangigen Zweckbestimmung, insbesondere durch nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen, verursacht.

Im Vorfeld der Planung wurde eine Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse<sup>3)</sup> durchgeführt um die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit maximal 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Abstelle der Bäckerei ist nun ein Café im Sinne eines Gastronomiebetriebs ohne Verkauf von Bäckereiwaren geplant.

#### **- 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.

### **1.1 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

---

<sup>3)</sup> Junker + Kruse Stadtforschung-Planung, Dortmund: Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, 6/2021

---

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Mischgebiets vor und ist somit gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch<sup>4)</sup> (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 Gastronomiebetriebs (Café), Arztpraxen und eines Pflegedienstes vorzubereiten. Weiterhin ist vorgesehen auf der südlichen Teilfläche im Plangebiet rd. 20 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 Ortzentrum 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 Café über eine Zufahrt zu einer Anliegerstraße direkt an die B 244 angebunden werden (Knoten 1). Hierfür wurde von dem Büro Zacharias Verkehrsplanungen<sup>5)</sup> 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 Biotoptypen erfasst wurden. Die Eingriffe beziehen sich auf einen Bereich mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.

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

---

<sup>4)</sup> 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)

<sup>5)</sup> Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, Verkehrsuntersuchung (06.12.2021)

i.V.m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz<sup>6)</sup> sind diese Eingriffe zu kompensieren, sofern sie nicht vermieden werden können. Die Kompensation erfolgt, soweit möglich, im Plangebiet und ansonsten auf einer externen Waldfläche durch einen Waldumbau.

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

---

#### - Mischgebiete (MI1 und MI2) 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 Gastronomiebetriebes (Café mit Freisitz) sowie u.a. von Arztpraxen, einer 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 m<sup>2</sup> und damit unterhalb der Grenze eines großflächigen Einzelhandels möglich. Hierzu wurde im Rahmen der Planung eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse<sup>7</sup> erstellt. Um eine Agglomeration von jeweils für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu vermeiden, zu der es kommen könnte wenn sowohl im MI1 wie auch im MI2 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt würden, werden für das MI2 die üblicherweise in Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

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 sind, zugunsten kleinerer Wohnungen in der Gemeinde 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

---

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

<sup>7)</sup> Junker + Kruse, Stadtforschung, Planung, Dortmund: Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Juni 2021

geplanten Ansiedlung von Arztpraxen soll der seit langem bestehende Bedarf der Gemeinde nach ortsnahe 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 anzunehmenden 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, ausreichend abdecken zu können.

Im Mischgebiet 1 sind Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen 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. Die Festsetzung entspricht dem Bedarf der vorgesehenen Nutzungen und ermöglicht zusätzlich die Ausbildung eines Dachgeschosses.

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. 9,00 m und der Firsthöhe von 11,00 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  $\frac{2}{3}$  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 und der Firsthöhe gewährleistet wird, dass von den späteren Gebäuden eine Wirkung ausgeht, die die von zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach nicht überschreitet. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen im MI2 wird die Höhenlage der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt festgesetzt. Steigt oder fällt das Gelände vom jeweiligen Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Die an das Plangebiet angrenzende vorhandene Bebauung berücksichtigend, wird in den Mischgebieten eine offene (o) Bauweise festgesetzt die Gebäudelängen von maximal 50 m ermöglicht.

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 MI1 im Norden sollen künftig u.a. 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, das ein großes zusammenhängendes 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. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist, mit Ausnahme von Werbeanlagen in Form von Pylonen und einem Trafogebäude (5x6 m) an der B 244, auf den nichtüberbaubaren Flächen nicht zulässig, um aus gestalterischen Gründen eine Abstandsfläche zwischen den Mischgebieten und den angrenzenden Flächen auszubilden. Um dies zu gewährleisten setzt der Bebauungsplan fest, dass die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB im MI1 und MI2, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen (Zu- und Abfahrten) erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauBG i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden sind. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

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 8 m zur westlichen Plangebietsgrenze. Dieser Abstand wurde zugunsten einer 7 m breiten privaten Grünfläche entlang der B 244 gewählt die zur Oberflächenentwässerung erforderlich ist.

Innerhalb der Ortslage setzt der Bebauungsplanebenfalls ein Zu- und Abfahrtsverbot fest. Davon ausgenommen ist im Norden des Plangebiets ein 15 m breiter Zu- und Abfahrtsbereich für die Anlieferung des geplanten Discounters und nördlich der Anliegerstraße die 10 m breite Hauptzufahrt zu dem Parkplatzgelände. Diese Festsetzungen entsprechen der, von der Ingenieurgesellschaft Heidt und Peters erstellten Verkehrsplanung, und sind zur Erschließung des Plangebiets für den Besucher-und Anlieferverkehr ausreichend dimensioniert.

## 2.2 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt nördlich, östlich und teilweise südlich des MI1 eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern fest. Innerhalb dieser 3 m breiten Fläche sind je 2,5 m<sup>2</sup> jeweils ein strauchartiges Gehölz wie Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Rosa canina (Hundsrose) oder Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) als Strauchhecke zu pflanzen. Diese ist in leicht versetzter Anordnung und Durchmischung von verschieden hoch und breit nachwachsenden Gehölzen in mindestens 2 Reihen auszubilden. Hierbei sind heimische und standortgerechte Gehölze auszuwählen. Der Abstand zwischen den Gehölzen kann zwischen 0,5 bis 1,5 m variieren. Die Dichte und Art der Bepflanzung gewährleistet eine durchgehende Eingrünung des neu entstehenden Ortsrands zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen die einen naturnahen Lebensraum für Brutvögel. Auf die Festsetzung von Bäumen innerhalb dieser Anpflanzfläche wird verzichtet, weil diese erfahrungsgemäß nicht den nach Niedersächsischen Nachbarrecht erforderlichen Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten würden. Hinsichtlich der Pflege und Unterhaltung des Gehölzstreifens sind die nachbarrechtlichen Vorschriften zu beachten,

Zur Begrünung der Mischgebiete MI1 und MI2 wird pro 300 m<sup>2</sup> Mischgebietsfläche die Anpflanzung von mindestens einem mittelkronigen Laubbaum als Hochstamm festgesetzt. Davon sind mindestens 8 Bäume (Carpinus Betulus "Frans Fontaine" / schlanke pyramidenförmige Hainbuche) innerhalb der Parkplatzflächen als Schattenspender und zur Gestaltung dieser Fläche zu pflanzen. Zur Verbesserung der Anwachs- und Erhaltungsprognose setzt der Bebauungsplan geeignete Mindestqualitäten für Bäume und Sträucher, ausreichend große zu bepflanzende Vegetationsflächen (Baumscheiben) sowie einzuhaltende Schutzmaßnahmen wie u.a. einen isolierenden Stammanstrich und Wühlmausschutz fest. Diese Maßnahmen gewährleisten eine gute Entwicklung und den langfristigen Erhalt der Anpflanzungen und tragen zu einer dauerhaften Begrünung der Mischgebiete bei. Um das Ziel dieser Maßnahmen zu gewährleisten darf nur im Ausnahmefall auf die Vegetationsflächen/ Baumscheiben zugunsten eines Baumschutzrostes verzichtet werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB innerhalb der Mischgebiete MI1 und MI2 sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen, mindestens mit insektenfreundlichen Bodendeckern wie z.B. Vinca minor (- Alba, -Rubra oder -Blau), Lithospermum purpureocaeruleum oder Lonicera pileata, auszubilden. Hierbei handelt es sich um eine Mindestanforderung um eine Durchgrünung der Mischgebiete zu gewährleisten die einen Lebensraum für kleinere Tiere darstellt und um gleichzeitig Kies- /Schotterflächen auszuschließen.

Im südlichen Plangebiet trifft der Bebauungsplan Anpflanzfestsetzungen in Abhängigkeit zu der geplanten Nutzung, der standortgebundenen Voraussetzungen und der anzutreffenden Böden. Abgesehen von der Fläche E dienen die Flächen A – D der Oberflächenentwässerung<sup>8</sup> die entlang der äußeren Randbereiche des südlichen Planbereichs geplant ist und am südlichen Rand des Plangebiets zusammengeführt wird. Für die Fläche A, die das im MI2 anfallende Oberflächenwasser aufnimmt, setzt der Bebauungsplan die Bepflanzung mit einem wildkrautreichen Landschaftsrasen (Grundmischung, FLL RSM Regio für das Gebiet HK 1 / UG 1 – Norddeutsches Tiefland) sowie das Anpflanzen einer Baumreihe aus 5 heimischen standortgerechten mittelkronigen Laubbäume hier Carpinus betulus 'Frans Fontaine' entlang der B 244 fest. Diese Bepflanzung ist für die Ansiedelung in temporär feuchten Mulden oder in der Nachbarschaft niedriger Gräben geeignet und die festgesetzte Baumreihe dient der Abschirmung der geplanten Seniorenwohnungen zur B 244. Innerhalb der südlich anschließenden privaten Grünflächen B und C werden entsprechend einer noch einzuholenden wasserrechtlichen Genehmigung Mulden ausgebildet. Die Randflächen (Grundmischung, FLL RSM Regio) und die Sohle (Feuchtwiese, FLL RSM Regio) des Grabens sind als blütenreiche Ansaaten (Insektenweide) regionaler Saatgutmischungen für das Gebiet HK 1 / UG 1 – Norddeutsches Tiefland anzulegen.

Darüber hinaus wird die Anpflanzung von Bäumen (wahlweise –Linden: hier Tilia cordata "Erecta" (15 -20 m Höhe, 5- 10 Breite) oder Tilia cordata "Roelvo" (10 – 12 m Höhe, 5 – 10 m Breite und Eichen, (hier: Quercus robur "Fastigiata Koster" (15 – 20 m Höhe, 2 – 3 m Breite) oder Quercus robur "Fastigiata" (15 – 20 m Höhe, 2 -5 m Breite) festgesetzt.

Hiervon sind in Abhängigkeit zu dem zu erwartenden Kronendurchmesser der ausgewählten Bäume auf der Fläche B 5 bzw. 10 und auf der Fläche C 10 bzw. 20 Bäume

---

<sup>8)</sup> Ingenieursgesellschaft Heidt u. Peters, Oberflächenentwässerungsplanung

anzupflanzen. Die ausgewählten Bäume sind auch für Standorte in temporär überfluteten Muldenbereichen geeignet. Die festgesetzten Raseneinsaaten können sowohl an trockenen, wechsellackenen oder feuchten Standorten eingesät werden.

Innerhalb der nördlich an die Bundesstraße 244 (B 244) angrenzenden private Grünfläche B wird außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. 20 Meter vom befestigten Fahrbahnrand aus dürfen Hochbauten, Werbeanlagen, Garagen sowie Nebenanlagen, auch solche, die nach BauNVO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. Dies gilt ergänzend für Aufschüttungen, Abgrabungen und Drosselbauwerke. Die in einer Bauverbotszone üblicherweise zulässigen bauordnungsrechtlich nicht notwendigen und bei Bedarf auf Kosten des Investors zurückzubauenden Einstellplätze kommen innerhalb der privaten Grünfläche B aufgrund der geplanten Nutzung und Anpflanzfestsetzungen nicht in Betracht. Aus diesem Grund ist entlang der freien Strecke der Bundesstraße auch ein Zu- und Ausfahrtsverbot zum Plangebiet festgesetzt. Im Rahmen der Planung wurde mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt, dass die Bauverbotszone für die Oberflächenentwässerung in der vorab beschriebenen Form genutzt werden darf. Davon ausgeschlossen wurde die Errichtung des ebenfalls für die Oberflächenentwässerung geplanten Drosselbauwerks.

Im nördlichen Bereich der privaten Grünfläche D wird das im MI1 gesammelte und zusammengeführte Oberflächenwasser in einer dort zulässigen Wasseraufbereitungsanlage behandelt und dann über einen flachen Graben von Norden nach Süden zur Rückhaltungsfläche geleitet. Innerhalb dieser Fläche ist ein ca. 3 m breiter Unterhaltungsweg in der Ausbildung als Schotterrasen zulässig. Die Randflächen (Grundmischung, FLL RSM Regio) und die Sohle (Feuchtwiese, FLL RSM Regio) des Grabens sind zur Förderung des Artenschutzes als blütenreiche Ansaaten (Insektenweide) regionaler Saatgutmischungen für das Gebiet HK 1 / UG 1 – Norddeutsches Tiefland anzulegen. Diese Rasensaaten sind sowohl für trockene wie auch überflutete Grabenbereiche geeignet. Dies ist erforderlich, weil davon auszugehen ist, dass der Graben in Abhängigkeit von den schwankenden Niederschlagsperioden nicht dauerhaft Wasser führt. Ziel ist die langfristige Entwicklung standortgerechter Biotopflächen.

Die private Grünfläche E unterliegt derzeit keiner Nutzungszuweisung. Es könnte sein, dass diese Fläche, bei einem zukünftig auftretenden Flächenbedarf innerhalb der Gemeinde zum Inhalt einer Bebauungsplanänderung wird. Aus diesem Grund wird innerhalb der Fläche auf die Festsetzung großwüchsiger Gehölze verzichtet und stattdessen die Anlage einer Insektenweide mit der Regiosaatgutmischung "Grundmischung" HK 1 / UG 1 – Nordwestdeutsches Tiefland festgesetzt. Eine Festsetzung von Bäumen innerhalb der Grünfläche E erfolgt deshalb nur außerhalb der zukünftig denkbaren Baufelder am östlichen Rand der Grünfläche. Hier erfolgt in Abhängigkeit der ausgewählten Bepflanzung die Festsetzung von wahlweise 6 bzw. 12 Bäumen. Diese Bäume dienen der Ortsrandbegrünung nach Osten hin und als Schattenspender für den östlich angrenzenden Graben.

Da die privaten Grünflächen eine Kompensationsmaßnahme für die entfallende Grundstücksvegetation (siehe auch Kapitel 2.9) darstellen, ist es das Ziel der Planung, insbesondere die Bereiche für die Oberflächenentwässerung als naturnahe Biotope auszubilden. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan fest, dass auf den Flächen A – E Mulchen, Düngen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln unzulässig ist. Aus Gründen des Artenschutzes setzt der Bebauungsplan als Pflegemaßnahme eine maximal 2-schürige Mahd fest, die frühestens ab dem 15. Juli des Jahres durchgeführt werden darf. Diese hat abschnittsweise (z.B. jeweils nur auf einer Mulden- oder Bachseite) zu erfolgen um den vorkommenden Arten jederzeit einen Ausweichlebensraum

zu erhalten. Hierbei sind Flächen in denen eine Mahd nicht erforderlich ist (z.B. in Teilbereichen von Fläche C) als dauerhafte Refugien zum Schutz für Insekten und anderer Tiere im möglichen Umfang zu erhalten. Die zweite Mahd ist, falls überhaupt erforderlich ab Mitte September bis Oktober durchzuführen. Das Mahdgut ist regelmäßig zu entfernen um eine naturnahe Entwicklung der Flächen zu gewährleisten.

## 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 Verkehrsplanungen<sup>9</sup> 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 (Knoten 1) zu dem Parkplatz von Discounter, Arztpraxen, Apotheke und Café geplant. Etwas weiter südlich schließt eine Anliegerstraße für das MI2 an das Plangebiet an.

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 ist im Einvernehmen mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine Planfeststellung resp. ein planfeststellungsersetzendes Verfahren im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung nicht erforderlich.

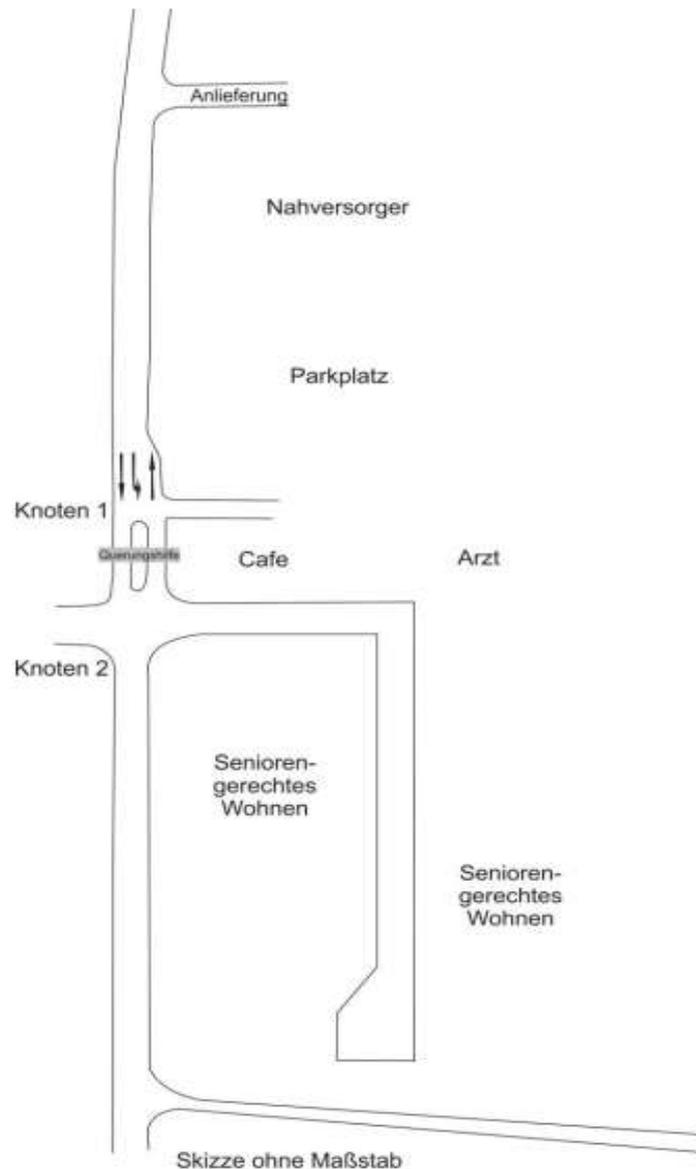
Das Untersuchungsgebiet wird über eine Anbindung des nördlichen Bereichs (Knoten 1) und eine Anbindung für den südlichen Bereich (Knoten 2) erschlossen. Ganz im Norden ist eine Anbindung für den Anlieferverkehr vorgesehen.

Über den Anschluss der Anliegerstraße (Knoten 2) an die Bundesstraße (B 244) wird der Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abschließen.

Die Anbindungen an die B 244 liegen innerhalb des durch gelbe Ortstafeln begrenzten Siedlungsbereiches. Mit dem Nahversorger, der Arztpraxis, dem Pflegedienst, dem Café und dem seniorengerechten Wohnen entstehen etwa 2.560 Kfz-Fahrten (1.280 Kfz-Zufahrten und 1.280 Kfz-Abfahrten) werktäglich. Der Schwerverkehrsanteil liegt bei einem Prozent. Die Fahrten verteilen sich zu 50 % von und nach Norden und zu 50 % von und nach Süden.

<sup>9</sup> Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, Verkehrsuntersuchung- Flächennutzungsentwicklungen an der Hauptstraße (B 244 in der Gemeinde Parsau (Stand 06.12.2022)

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn



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 der im südlichen Plangebiet vorgesehenen Regenrückhaltung gewährleistet werden. Der Wendehammer ist 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/ Bäume die ein Verschwenken der Fahrbahn und eine Geschwindigkeitsreduzierung herbeiführen sollen. Der Bebauungsplan setzt innerhalb der Anliegerstraße das Anpflanzen von 8 Straßenbäumen fest.

**- ruhender Verkehr**

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch den Bau von Parkplätzen im Nahbereich des geplanten Diskounters, des Cafés 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.

**- Fußweg**

Zur Gewährleistung einer fußläufigen Anbindung des MI1 an das MI2 erfolgt die Festsetzung eines Fußweges.

**2.4 Immissionsschutz**

Ziel der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist es auf einer Fläche westlich der Hauptstraße (B 244) einen Verbrauchermarkt, eine Arztpraxis sowie eine Tagespflegeeinrichtung in einem Mischgebiet abzusichern. Dabei wird der Bebauungsplan als Angebotsplanung aufgestellt, welche auch eine andere Nutzungszusammensetzung zulässt, als die vorliegende. Aufgrund der Konkretheit einzelner Gewerbelärm erzeugender Betriebe im Plangebiet, wurde deren grundsätzliche Verträglichkeit mit Nutzungen im sowie außerhalb des Plangebietes exemplarisch überprüft.

In der Nachbarschaft befinden sich verschiedene Wohngebäude, die durch das Vorhaben gegebenenfalls von Schallpegel betroffen sind, weshalb der Verkehrs- und Gewerbelärm durch die Erstellung einer Schallimmissionsprognose<sup>10)</sup> überprüft wurde. Mit der Prognose war zu prüfen, ob die Richtwerte nach TA Lärm an den umliegenden Gebäuden eingehalten und gleichzeitig der Verkehrslärm, der von der angrenzenden Bundesstraße auf das Planvorhaben ausgeht, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherstellen.

Das Plangebiet liegt südlich des Ortskerns der Gemeinde Parsau und wird über die Hauptstraße (B 244) erschlossen. Gebäude, die auch zum Wohnen genutzt werden, sind westlich der Hauptstraße vorhanden. Im Nahbereich ist als Verkehrslärmquelle die Bundesstraße 244 vorhanden, die schalltechnische Auswirkungen auf das Plangebiet ausübt.

Die Beurteilung der Gewerbelärmsituation erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 (unter Beachtung der Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). Für Gewerbelärmeinflüsse sind im Einzelfall die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm heranzuziehen. Über die Werte hinausgehend dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die u. g. Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als

---

<sup>10)</sup> RP Schalltechnik: Gemeinde Parsau (Samtgemeinde Brome), Bebauungsplan "Südlicher Ortseingang", Fachbeitrag Schallschutz, Osnabrück, den 26.07.2022

30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Für städtebauliche Planungen, wie dieser Bebauungsplan, sind die sog. Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in die Abwägung einzustellen.

Die Beurteilung der Verkehrslärmsituation erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005) unter Beachtung der Regelungen der DIN 4109). Für den Planbereich besteht eine Vorbelastung aus Verkehrslärm.

#### **- Emissionen Gewerbelärm**

Geprüft wurden die drei Betriebe, die sich auf der nördlichen Fläche ansiedeln möchten und für die die Emittenten bekannt sind. Dabei legt das Gutachten für den geplanten Markt werktags eine Öffnungszeiten von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zugrunde. Auf der südlichen Fläche ist ein altersgerechtes Wohnen geplant, bei dem bei bisherigem Stand keine relevanten Emissionen auftreten. Für die Nachbarschaft wurde überwiegend der Schutzanspruch eines Misch-/ Dorfgebietes (MI/ MD) angesetzt. Ausnahme bildet die Bebauung an der Straße "Hinter den Höfen", welcher der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zugeordnet wurde. Im Baufenster selbst ist zu prüfen, ob die Schallquellen der nördlichen Fläche die Richtwerte für das angrenzende MI-Gebiet einhalten. Gewerbelärm- Vorbelastungen waren nach Aussage des Gutachtens nicht zu berücksichtigen.

Für die Berechnung des Anlagenlärms der Betriebe, sind die nachfolgenden Geräuschquellen relevant, die sich in Flächen-, Linien- und Punktschallquellen untergliedern lassen. Für Flächenschallquellen wurden Schallquellen wie Kundenparkplätze und Außengastronomie herangezogen. Bei den Linienschallquellen wurden Schallquellen wie der Pkw-Fahrweg, die Lkw-Fahrwege bzw. Anlieferungen oder Kleintransporter Anlieferungen berücksichtigt. Als Punktschallquellen wurden Schallquellen wie Lkw-Kühlaggregat, Lkw-Einzelereignisse und Spitzenpegel, das Rangieren des Lkw's oder der CO2 Gaskühler sowie das Klimagerät des Cafés betrachtet.

Unter Zugrundelegung der genannten Ausgangsdaten wurden die Emissions- und Beurteilungspegel mittels Programmsystem SoundPLAN Version 8.2 gemäß TA Lärm berechnet. Berücksichtigt wurden Pegelkorrekturen für die Entfernung, Luftabsorption, Topographie und Boden- und Meteorologiedämpfung mit Standardfaktoren. Es flossen ebenso die Abschirmungen durch Gebäude und sonstige Hindernisse mit ein.

Dabei hat die schalltechnische Untersuchung ergeben, dass es durch das Vorhaben zu keinen Überschreitungen am Tag (MI/ MD: 60 dB(A) / WA: 55 dB(A)) und in der Nacht (MI/ MD: 45 dB(A) / WA: 40 dB(A)) an den geplanten und vorhandenen Wohngebäuden kommt, wenn auf eine Nachtanlieferung mit einem Lkw verzichtet wird. Es ist aber im Rahmen der späteren Genehmigungsphase möglich, durch eine gesonderte Schallimmissionsprognose nachzuweisen, dass mit zusätzlichen Maßnahmen, die baulicher oder planerischer Art sein können, eine Nachtanlieferung per Lkw mit der Entladung der Paletten nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm führt.

An der geplanten Arztpraxis und der Tagespflegeeinrichtung kommt an der nördlichen Gebäudefront, die direkt an den Parkplatz grenzt, zu Überschreitungen des Richtwertes von 60 dB(A) am Tag. In der Nacht kommt es dort auch zu Überschreitungen, da aber das Gebäude nachts nicht zum Schlafen genutzt wird, ist die Überschreitung nicht relevant (45 dB (A)). Es muss aber sichergestellt sein, dass auch in den Obergeschossen an der Nordfassade keine zum dauernden Aufenthalt genutzten Räume geplant werden. Falls solche Aufenthaltsräume mit Fenstern an der Nordfassade geplant werden, sind diese mit nicht zu öffnenden Fensterelementen und mit einer automatischen Lüftungsanlage auszurüsten.

Die Berechnungen zeigen auf, dass eine grundsätzliche Verträglichkeit der Gewerbelärmemissionen mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft möglich ist. Die abschließende Verträglichkeit ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

#### **- Emissionen Verkehrslärm**

Das Plangebiet ist vor allem durch den Straßenverkehrslärm der Bundesstraße vorbelastet. Die Straßenverkehrslärmmissionen wurden entsprechend der RLS-19 berechnet. Die Verkehrsmengen wurden dem o.g. Verkehrsgutachten für den Prognosehorizont 2035 mit einer DTV von rd. 9.400 Kfz/ 24 südlich der neuen Anbindung sowie rd. 9.200 Kfz/ 24 nördlich dieser. Der Fahrbahnbelag der B 244 wird außerorts mit Korrekturfaktoren analog der RLS-90 versehen und vom Programmsystem bei Anwendung der RLS-19 berücksichtigt. Der Fahrbahnbelag wurde innerorts ohne Korrektur versehen. Die Untersuchung zeigt, dass es durch den Verkehrslärm im Tages- und Nachtzeitraum an den geplanten Gebäuden im Plangebiet zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 kommt. Die Orientierungswerte für ein Mischgebiet betragen 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Diese Werte werden am Tag bis zur Mitte des Geltungsbereiches erreicht. Im Westen steigt es ab der Mitte bis zur Planungsgrenze auf 70 dB(A) an.

Auch die Untersuchung für den nächtlichen Verkehrslärm zeigt, dass die Überschreitung, die für Mischgebiete den Orientierungswerte nachts markiert, auf ca. zwei Drittel des Geltungsbereiches parallel zur Bundesstraße verläuft (bis 60 dB (A)). Zum Schutz von Aufenthaltsräumen am Tag und der Schlafräume in der Nacht sind daher Maßnahmen erforderlich.

Die höchsten Pegel liegen dabei im unmittelbaren Randbereich der Bauflächen zur B 244. Im nördlichen Teil ist die Baugrenze mit einem Abstand von mindestens 3 m zu der Baugebietsgrenze, im südlichen um 7 m und mehr festgesetzt, so dass im Bereich der Hauptbaukörper im Norden maximal 70 dB(A) und im Süden maximal 67 dB(A) auftreten können. Die ermittelten Lärmpegelwerte in der Nachtzeit liegen im Plangebiet zwischen 47 und 63 dB(A). Dabei treten die größten Pegelwerte - wie bereits bei den Tagzeiten - im Nahbereich der Bundesstraße auf. Aufgrund der geplanten Nutzung im Norden für den Nahversorger, ist hier nach aktueller Planung keine schutzbedürftige Wohnnutzung vorgesehen.

#### **- Festsetzungen zum Lärmschutz**

In der Hierarchie der Abwägung ist zuerst eine Vermeidung – oder sofern nicht vermeidbar – eine Verminderung von Lärmmissionen, dann die Möglichkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen und zum Schluss die Möglichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

In dieser Folge wurden folgende Gründe erwogen:

Der Verkehrslärm von der Straße ist vorhanden. Durch die dringend benötigten Nutzungen kommt ein Verzicht auf die Ausweisung von Bauland nicht in Frage. Die Art der geplanten baulichen Nutzung und die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine adäquate Nutzung.

Die Errichtung von Lärmschutzanlagen ist entlang innerörtlicher Verkehrswege aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Hinzu kommt, dass auch eine Schirmhöhe von 2 m auf der Grundstücksgrenze durch z. B. eine Mauer, ggf. im Erdgeschoss zu Pegelminderungen führen kann, jedoch nicht in den darüber liegenden Geschossen.

Aus diesen Gründen werden für die Flächen mit einer Überschreitung der Orientierungswerte passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die erforderliche Schalldämmung der Umfassungsbauteile (z.B. Wände, Fenster, Dachkonstruktionen) von schutzbedürftigen Räumen ist nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Bauvorschrift DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anhand der im ersten Schritt ermittelten Außenlärmbelastung zu bemessen. Das setzt jeweils eine detaillierte Kenntnis der baulichen Verhältnisse (Geometrie der Außen- und Fensterflächen, äquivalente Absorptionsflächen der betroffenen Räume usw.) voraus. Diese Informationen liegen bei Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Regel nicht vor und können nur bei dem konkreten Einzelbauvorhaben Berücksichtigung finden.

Als Grundlage für mögliche Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes wird daher nachfolgend auf die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 abgestellt. Für das Plangebiet sind für die überbaubaren Flächen des Plangebiets dann die

#### Lärmpegelbereiche III – VI

maßgebend.

Für den ungestörten Schlaf bei auch nur teilweise geöffneten Fenster bildet gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) die Obergrenze, so dass für Schlafräume oder Kinderzimmer eine Zwangsbelüftung festgesetzt wird, die dafür Sorge trägt, dass eine Raumbelüftung auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist. Neben dem Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder Fenstern zu der lärmabgewandten Seite sind dabei auch Querbelüftungen oder zentrale Hauslüftungsanlagen denkbar. Bei anderen Aufenthaltsräumen wird eine Raumbelüftung im Regelfall durch zeitweises Öffnen der Fenster ("Stoßlüftung") genügen, ohne dass das Ruhebedürfnis besonders gestört ist. Gleichfalls ist auch hier durch eine entsprechende Grundrissgestaltung die Lage von besonders schutzbedürftigen Räumen in den geringer verlärmten Bereichen einzuplanen. Entsprechend der DIN 4109-2:2018-01 gilt für die den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten folgende Regelung: Bei offener Bebauung darf der Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) bzw. einen Lärmpegelbereich abgesenkt werden. Bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen darf eine der Außenpegel im 10 dB(A) gemindert werden. Der Bebauungsplan lässt zusätzlich einen Einzelnachweis zu, da im Falle von Eigenabschirmungen oder anderer Maßnahmen, wie bspw. einer geeigneten Grundrissgestaltung, geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren können.

## 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.

Das Planungsgebiet befindet sich im Wassereinzugsgebiet des Wasserwerks Rühren, wo die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes in Vorbereitung beim NLWKN Direktion im Geschäftsbereich VI am Standort Braunschweig ist.

Die Müllentsorgung wird vom Landkreis Gifhorn vorgenommen. 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 RAST 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.

Für die Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept von dem Ingenieurbüro Heidt und Peters<sup>11</sup> erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Gifhorn und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Wolfenbüttel abgestimmt. Letztere Abstimmung wurde erforderlich um die Bauverbotszone entlang der B 248 für Versickerungsmaßnahmen mit in Anspruch nehmen zu können.

Das Oberflächenwasser aus dem nördlich gelegenen und überwiegend versiegelten Mischgebiet (MI1) wird durch Regenwassersammelleitungen und Regenwasserkanäle gesammelt und nach Süden geleitet und im mittleren Plangebietsbereich auf der privaten Grünfläche D gemäß der Vorgabe der RWB nach DWA-A 102 aufbereitet, bevor es in einen am östlichen Rand des Plangebiets geplanten Graben eingeleitet wird. Der Graben und die anschließende flächenhafte Rückhaltung entlang der südlichen Plangebietsgrenze werden in wechselhafter Form als flacher Graben gestaltet werden. In Abhängigkeit der auftretenden Regenfälle ist davon auszugehen, dass der geplante Graben nicht dauerhaft Wasser führen wird. Die Oberflächenentwässerung des östlich der Anliegerstraße festgesetzten Mischgebiets (MI2) erfolgt in westliche Richtung um dann innerhalb der Grünflächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze über eine offene Ableitung mit Gräben und Mulden innerhalb der Bauverbotszone nach Süden geleitet zu werden.

Im Süden wird das Oberflächenwasser des MI1 und MI2 zusammengeführt, in einer Mulde rückgehalten und teilweise versickert. Das verbleibende Oberflächenwasser wird in ein außerhalb der Bauverbotszone angeordnetes Drosselbauwerk mit Überlaufschwelle auf 3 l/s h gedrosselt. Von hier aus führt eine Verrohrung unterhalb des im Süden verlaufende landwirtschaftlichen Weges und wird in einen geplanten Graben zur Vorflut eingeleitet.

Für die Entwässerungsmaßnahmen, einschließlich Herstellung des neuen Grabens zum Soltberggraben, wird eine wasserrechtliche Plangenehmigung sowie eine Einleiterlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.

Die Fertigstellung der Maßnahmen wird vor dem Beginn der Bebauung des Baugebietes erfolgen, eine Abnahme durch die Unteren Wasserbehörde wird rechtzeitig veranlasst.

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde eingeleitet.

## 2.6 Vorbeugender Brandschutz

Zu dem Bauvorhaben wurde nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht vom Landkreis Gifhorn, Brandschutz, wie folgt Stellung genommen:

*Gebietstypik:*

*Mischgebiet (MI) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,6, GFZ: 1,2] mit min. 96 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,*

*Mischgebiet (MI) [ Vollgeschosse, GRZ: 0,6, GFZ: 0] mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,*

*Bemessung:*

*Gegen den B-Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende*

---

<sup>11)</sup> Ingenieurgesellschaft Heidt und Peters mbH, Celle

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

*Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:*

*Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen*

*Mischgebiet (MI) mit min. 96 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,  
Mischgebiet (MI) mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,*

*für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).*

*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.*

*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.*

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz werden im Rahmen des Planvollzugs mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der zuständigen Feuerwehr abgestimmt. Gemäß planerischem Ansatz ist eine Grundabsicherung gem. DVWG Merkblatt 405 von 96 m<sup>3</sup>/h bzw. 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden bei einem Druck von 1,5 bar zur Verfügung erforderlich. Soweit der Löschwasserbedarf für die Planung über die vorhandene Löschwasserversorgung innerhalb der Gemeinde hinausgeht, wird dieser durch die Bereitstellung von Löschwasser auf den Privatgrundstücken in Form von Löschwasserbecken / Löschwasserbrunnen oder Zisternen sichergestellt.

Zu allen Grundstücken und Gebäuden ist eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.

## **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. Bei-

menkung 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 künftigen 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, mit Ausnahme einer kleinen Fläche am südöstlichen Plangebietsrand, 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 Baugrundgutachtens<sup>12</sup> 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, 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.

---

<sup>12)</sup> BSP Ingenieure, Braunschweig, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten sowie umwelttechnische Untersuchungen, 11.11.2021

---

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

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 Verwitterung 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.

Im Rahmen einer Luftbildauswertung durch die Mobildatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, konnte für das Plangebiet keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden.

## 2.8 Belange der Landwirtschaft

---

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

Durch die Bewirtschaftung der nördlich, südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. Betriebe 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 Fläche wurde eine naturschutzfachliche Bestandserfassung durch das Büro Ökotox, Braunschweig<sup>13)</sup>, erstellt.

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 Intensiv-

---

<sup>13)</sup> Ökotox, Arbeitsgemeinschaft Braunschweiger Ökologen GbR: Naturschutzfachliche Bestandserfassung Biotopinventur, Flora, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 03.02.2022

grünland 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 ursprünglich im Plangebiet vorhanden waren und im Zuge der Baustelleneinrichtung bereits zerstört bzw. verfüllt wurden.

Deshalb wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung nach § 44 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 bestätigt werden konnte, 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 jedoch die naturnahe Gestaltung der im südlichen Plangebiet vorgesehenen Versickerungs- und Rückhalteflächen als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Die darüber hinaus im Plangebiet anhand von Luftbildern festgestellten Biotope stimmen, abgesehen von der Fläche des vermeintlichen Stillgewässers mit dem Zustand des Plangebiets vor der Baufeldfreimachung überein und werden deshalb entsprechend in die Bilanzierung eingestellt. Der Ansatz der im Gutachten ermittelten Flächen ist durchweg ca. 9% größer ist als in der Realität. Deshalb werden die Flächen entsprechend reduziert in die Bilanzierung eingestellt.

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn



Biotopkartierung Planungsbüro Ökotox, 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 halbruderaler 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 m<sup>2</sup>) 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, da das Vorhandensein „naturnaher Biotoptypen“ – insbesondere das Stillgewässer (SEZ) und die Weidengebüsche (BAZ) die eine hohe Schutzbedürftigkeit und -würdigkeit (Eingriffsminimierung) haben, im Nachhinein ausgeschlossen wurde.

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 dem Abstimmungsgespräch 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.

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

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 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.

### **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<sup>14)</sup>, das sog. "Städtetagmodell", dessen Verwendung in Niedersachsen gängig ist.

### **Vermeidung/ Minimierung**

Zur Vermeidung von Eingriffen begrenzt die Gemeinde die Baulandentwicklung innerhalb des Plangebiets 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 an 1,68 Werteinheiten entsteht.

### **Kompensationsmaßnahmen**

Die Abdeckung dieses Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt durch die Inanspruchnahme einer Fläche aus dem Ausgleichsflächenpool der Niedersächsischen Landwirtschaftskammer in dem erforderlichen Umfang. Die Kompensationsfläche besitzt insgesamt rd. 68 ha und befindet sich in der Gemarkung Schneflingen im Landkreis Gifhorn, ca. 1,8 km südwestlich von Schneflingen. Sie befindet sich im Naturraum Osteide. Es handelt sich um eine gehölz- bzw. walddreiche aber auch ackerbaulich geprägte Kulturlandschaft. Durch eine gutachterliche Ermittlung der Niedersächsischen Landwirtschaftskammer, wurde ermittelt, dass auf rund 32 ha der bereitgestellten Flächen durch geforderte Maßnahmen das ökologische Aufwertungspotential gesteigert wird. Hierdurch würde die Grundlage für ein entsprechendes Entwicklungskonzept geschaffen

---

<sup>14)</sup> Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

werden, welches in eine konkrete Ausführungsplanung münden kann. In der gutachterlichen Ermittlung steht im Vordergrund als Maßnahme die Zurückdrängung bzw. Bekämpfung der inzwischen invasiv auftretenden Späten Traubenkirsche u.a. durch den waldbaulichen Umbau der vorhandenen Waldkiefernforste in einen Waldkiefer-Rotbuchen-Mischbestand bzw. eine Annäherung an die potentielle, natürliche Waldgesellschaft des Drahtschmielen-Buchenwaldes (bodensaurer Buchenwald armer Sandböden).

Seit Beginn des 19. Jahrhunderts wurde im großen Umfang der Anbau von Kiefern-Reinbeständen auf devastierten und oberbodendegradieren Standorten betrieben. Die ökologischen Probleme des Kiefernbaus, insbesondere in großflächigen Reinbeständen, entstehen durch die Einwanderung von konkurrenzstarken Neophyten, wie die Späte Traubenkirsche, durch Insektenkalamitäten und pilzliche Schaderreger. Mit dem Umbau von Kiefernforsten in Buchen-Mischbestände sind eine Reihe von Vorteilswirkungen im Hinblick auf den Schutz von Boden-, Wasserhaushalt und Atmosphäre verbunden. Dies erfordert häufig viel Zeit (30 bis 50 Jahre). Die Erhöhung des Flächenanteils buchenreicher Waldgesellschaften trägt einen Beitrag zur Erhaltung der Biodiversität und Klimaplastizität bei und bietet auf mittleren Standorten einen größeren Habitatvielfalt an, weshalb die Beeinträchtigung des Schutzguts als gering erheblich zu werten ist. Daneben werden weitere Hauptmaßnahmen festgesetzt wie Neupflanzung/Pflege der Heckenstruktur und Entsiegelung befestigter Siloplatzen. Voraussetzung für den Erfolg der Maßnahmen ist ein konsequentes Monitoring. Die Dokumentation über den Entwicklungsstand der Flächen nach der Durchführung der Maßnahmen ist unerlässlich.

Die festgelegten Kompensationsmaßnahmen werden rechtzeitig vor Satzungsbeschluss durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

## 2.10 Archäologie /Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) 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).

## 2.11 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Mischgebiete (MI1 und MI2)	1,24 ha	64%
Private Grünfläche	0,53 ha	28%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Anliegerstraße/ Fußweg	0,14 ha	8%
<b>Gesamt</b>	<b>1,91 ha</b>	<b>100 %</b>

### 3.0 Umweltbericht

---

#### 3.1 Einleitung

---

##### 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

---

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortschaft Parsau und wurde bisher als landwirtschaftliche Betriebsfläche und Grünland genutzt. Der Bebauungsplan "Südlicher Ortseingang" sieht die Festsetzung von Mischgebieten (MI1 und MI2) vor, um dem Bedarf entsprechend, Flächen für einen nicht zentrenrelevanten Nahversorger, eine Arztpraxis, einen Pflegedienst, ein Café und Seniorenwohnungen in der Ortschaft Parsau vorhalten zu können.

In einem Geltungsbereich von insgesamt rd. 1,91 ha werden 1,24 ha Mischgebiete mit 0,07 ha Fläche mit Anpflanzfestsetzungen, 0,54 ha private Grünflächen, die teilweise als Mulden und Gräben für die Regenwasserrückhaltung ausgewiesen werden.

Auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl von ist im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO eine Versiegelung auf rd. 0,99 ha in den Mischgebieten und auf rd. 0,14 ha durch 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 Landschaft<sup>15)</sup>
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen<sup>16) 17)</sup>
- Schutz des Bodens<sup>18) 19) 20)</sup>
- Schutz von Kulturgütern<sup>21)</sup>

---

<sup>15)</sup> 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)

<sup>16)</sup> 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)

<sup>17)</sup> DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) – Teil 1; 07/2002

<sup>18)</sup> 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)

<sup>19)</sup> Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

<sup>20)</sup> 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)

<sup>21)</sup> 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 Raumordnungsprogramms<sup>22)</sup>, 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 Gifhorn<sup>23)</sup> wird das Plangebiet unter dem Aspekt "Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften", Karte 1, als Biototyp 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.

Zur Ermittlung der relevanten Geräuschbelastungen wurde ein Schallgutachten durch das Ingenieurbüro RP Schalltechnik, Osnabrück erstellt.

---

<sup>22)</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008.1 für den Großraum Braunschweig

<sup>23)</sup> 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, Verkehrsflächen und Wendemöglichkeiten befanden. Im südlichen Plangebietsbereich befand sich eine Grünlandfläche. Das Plangebiet wurde bereits in einen baureifen Zustand gebracht.

Westlich des Plangebiets verläuft die B 244 von Wolfsburg nach Brome. An deren Ostseite wurde 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 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 der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands 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 Biototyp (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, Café und Seniorenwohnungen wird 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 wurde ein Schallgutachten erstellt auf dessen Grundlagen Maßnahmen zum Schallschutz in die Planung einfließen.

Immissionskonflikte durch die nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe sind, schon aufgrund der Eigenabschirmung durch den geplanten Discounter im nördlichen Plangebiet nicht zu erwarten. Diese wären ansonsten jedoch als ortsüblich hinzunehmen ebenso wie zeitweise auftretenden Immissionen aus Feldbewirtschaftung und landwirtschaftlichem Verkehren.

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

Das Schutzgut ist durch die Planung als beeinträchtigt zu bewerten.

#### **b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

##### Fauna

Nach Realisierung der Baumaßnahmen verliert der nördliche Planbereich an 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 das südliche Plangebiet baulich nur teilweise in Anspruch genommen und eine naturnah gestaltete und extensiv bewirtschaftete Regenrückhaltung 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 von einem Biotopkomplex aus naturnahem Stillgewässer und Weiden-Auengebüsch im Plangebiet vorhanden war, 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 auszugehen

Da der Zustand des Plangebiets vor der Baufeldfreimachung zugrunde gelegt wird, führt die Planung zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut

##### Flora

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

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. Da der Zustand des Plangebiets vor der Baufeldfreimachung zugrunde gelegt wird, führt die Planung zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut

### **c) Schutzgut Fläche**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlicher Ortseingang" umfasst eine bisher für einen landwirtschaftlichen Betrieb und als Intensivgrünland genutzte Fläche von ca. 1,91 ha, die für die Entwicklung von Mischgebieten, einer Regenrückhaltung und die zugehörigen Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen beansprucht werden. Da die Flächeninanspruchnahme im Norden des Plangebiets einen teilweise bereits bebauten und für einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzten Bereich betrifft und der südliche Planbereich zum großen Teil die Festsetzungen von Grünflächen enthält ist die Beeinträchtigung des Schutzguts als gering erheblich zu werten.

#### Waldumbaufläche

Durch die geplanten Versiegelungen wird es im Bereich der naturräumlichen Schutzgüter zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz sind diese Eingriffe zu kompensieren, sofern sie nicht vermieden werden können. Die Kompensation erfolgt auf einer externen Waldfläche durch einen Waldumbau. Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuchs hat die Gemeinde parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt. Durch die Inanspruchnahme einer Kompensationsfläche aus dem Ausgleichsflächenpool der Niedersächsischen Landwirtschaftskammer Niedersachsen, wird durch die geforderten Maßnahmen das ökologische Aufwertungspotential und hierdurch die Grundlage für ein entsprechendes Entwicklungskonzept geschaffen, welches in eine konkrete Ausführungsplanung mündet.

Dazu wurde seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine gutachterliche Ermittlung unter den potentiellen Flächen aus dem Pool erstellt. In der gutachterlichen Ermittlung steht im Vordergrund die Zurückdrängung bzw. Bekämpfung der inzwischen invasiv auftretenden Späten Traubenkirsche u.a. durch den waldbaulichen Umbau der vorhandenen Waldkiefernforste in einen Waldkiefer-Rotbuchen-Mischbestand bzw. eine Annäherung an die potentielle, natürliche Waldgesellschaft des Drahtschmielen-Buchenwaldes (bodensaurer Buchenwald armer Sandböden). Die Erhöhung des Flächenanteils buchenreicher Waldgesellschaften trägt einen Beitrag zur Erhaltung der Biodiversität und Klimaplastizität bei und bietet auf mittleren Standorten einen größere Habitatvielfalt an, weshalb die Beeinträchtigung des Schutzguts als gering erheblich zu werten ist.

### **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. Am südöstlichen Plangebietsrand befindet sich in einem kleinen Bereich ein Tiefer Gley mit einer äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit. Dieser Bereich ist den schutzwürdigen Böden zuzurechnen.

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.

Hinsichtlich der natürlichen Funktionen handelt es sich im Plangebiet, mit Ausnahme einer sehr kleinen Fläche am südöstlichen Rand, 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. Aufgrund des geplanten hohen Versiegelungsgrades in den Mischgebieten sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als erheblich einzustufen.

#### **e) Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht enthalten.

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

Schadstoffeinträge gehen unter Einhaltung der bautechnischen Regelwerke weder bau- noch betriebsbedingt einher. Anfallendes Regenwasser aus dem nördlichen stark versiegelten Planbereich wird gereinigt und zusammen mit dem Oberflächenwasser aus dem südlichen Planbereich teilweise vor Ort versickert, bzw. zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet. Anfallendes Schmutzwasser wird der Klärung zugeführt.

Die Auswirkungen für das Schutzgut bewegen sich wegen der ortsnah stattfindenden Versickerung im gering erheblichen Bereich.

#### **f) Schutzgut Klima/Luft**

Die Fläche ist Teil eines größeren, ursprünglich teilweise mit Gehölzen bestandenen Freiraums, der unmittelbar an den Siedlungsbereich angrenzt. Er besitzt insofern eine Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum für die bebauten Flächen.

Planungsbedingt geht ein Teil des Ausgleichsraums verloren. Bezogen auf die geringe Größe liegen die Beeinträchtigungen im gering erheblichen Bereich.

#### **g) Schutzgut Landschaft**

Eine besondere Eigenart und Schönheit der Landschaft besteht nicht

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 geringen 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**

Wechselwirkungen bestehen vorrangig im Bereich der natürlichen Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/ Luft und

Landschaft. Diese Wechselwirkungen werden im Rahmen der Bilanzierung des Eingriffs gem. § 1a Abs. 3 BauGB und der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

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

#### **a) Schutzgut Mensch**

Die erheblichen Umweltauswirkungen durch den Verkehrslärm werden durch geeignete Festsetzungen wurden zum aktiven und passiven Schallschutz auf ein geringes Maß reduziert.

#### **b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

##### - Vermeidung

Innerhalb von Mischgebieten ist eine weitgehende Begrenzung der zulässigen Versiegelung im Bebauungsplan nur bedingt zu realisieren. Um ein Mindestmaß an dreidimensional wirksamer Eingrünung zu verbesserten Einbindung in den Landschaftsraum und zur Entwicklung standortgerechter Gehölzstrukturen zu sichern, setzt der Bebauungsplan das Anpflanzen von Bäumen, einer Strauchhecke und die naturnahe Gestaltung von Grünflächen im Umfang von 0,65 ha fest. Dies stellt einen Anteil von rd. 34% des Plangebiets dar

Im Ergebnis der artenschutzfachlichen Betrachtung 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 in Bezug auf angrenzende Biotope vorbeugend darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG unmittelbar gelten.

Angrenzend an Gehölzbestände dürfen Gebäude nur außerhalb der Brut- und Setzzeit errichtet werden.

##### - Kompensation:

Im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ergeben sich zusätzliche Maßnahmenerfordernisse, für die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleich auf einer externen Fläche von rd. 68 ha südöstlich von Schneflingen vorgenommen. Es werden für die Ausgleichsflächen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, um ein maximal mögliches, ökologisches Aufwertungspotential zu schaffen.

Außerdem trifft der Bebauungsplan Festsetzungen die die Entwicklung naturnah gestalteter Versickerungs- und Rückhaltemulden innerhalb des Plangebiets regeln. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts werden durch die Festsetzung von biotopnahen Grünflächen auf ein gering erhebliches Maß reduziert.

#### **c) Schutzgut Fläche**

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

werden durch den Bebauungsplan im südlichen Planbereich umfangreiche Grünflächen festgesetzt, die baulich nicht in Anspruch genommen werden.

#### **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.

Im Rahmen der Bautätigkeiten werden verschiedene 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 freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, soll der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden soll im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten wird ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem wird das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen werden Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden ist 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.

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen wird durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung).

**e) Schutzgut Wasser**

Um die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet nicht zu sehr zu verändern, wird das Regenwasser ortsnah rückgehalten und teilweise versickert. Die geplanten Regenwasserrückhaltegräben, - Gräben und - Flächen stellen sicher, dass sich durch die zulässigen Versiegelungen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts 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 Versiegelungsanteil von insgesamt rd. 60 %. Als Ausgleich setzt der Plan Gehölzpflanzungen an den Rändern und extensiv bewirtschaftete Grünflächen im südlichen Plangebiet 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 geschaffen werden.

**g) Schutzgut Landschaft**

Erhebliche Beeinträchtigungen wurden nicht ermittelt.

Ein gewisser Ausgleich von Beeinträchtigungen in das Schutzgut geht mit den Maßnahmen einher, die für den Ausgleich von den Beeinträchtigungen in die allgemeinen Schutzgüter von Natur und Landschaft erforderlich werden.

**h) Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Eine Betroffenheit wurde nicht ermittelt.

**3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

Mit Blick auf die Ziele des Bebauungsplans, die bauplanungsrechtliche Vorbereitung zum Bau eines nicht zentrenrelevanten Discounters, eines Cafés, eines Ärztehauses, von Seniorenwohnungen, sowie die dauerhafte Sicherung des Freiraumes an dieser Stelle durch Grünfläche, bestehen keine Alternativen zur Festsetzung von Mischgebieten (MI) und von Grünflächen.

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, der Mischgebiete festsetzt, nicht zulässig und befinden sich auch nicht im Umfeld.

---

### **3.3 Zusatzangaben**

---

#### **3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten**

---

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Zusätzlich erfolgten Datenabfragen bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTENSER (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

Für die artenschutzrechtlichen Belange liegt ein biologischer Fachbeitrag vor. Die Planung der Kompensationsmaßnahmen wird durch Fachplaner im weiteren Verfahren ermittelt. Zur Ermittlung von Immissionsschutzmaßnahmen wurde ein Schallgutachten aufgestellt.

Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungen gem. § 4 BauGB aufgefordert sich auch in Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern.

Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

#### **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 wurden 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**

---

Auslöser der Planung ist die Vorbereitung der Ansiedelung eines nicht zentrenrelevanten Nahversorgers, einer Arztpraxis, eines Pflegedienstes, eines Cafés und von Seniorenwohnungen im bisherigen Außenbereich gem. § 35 BauGB am südlichen Ortsrand von Parsau. In Verbindung mit der Planung werden private Grünflächen geschaffen die für eine naturnahe Oberflächenentwässerung der künftig bebauten Flächen herangezogen werden

Außerdem wird eine private Grünfläche im äußersten Süden des Plangebiets künftig gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert.

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bildet die neu gebildete Eigentumsgrenze für das Grundstück östlich der B 244. Der Bebauungsplan trifft dabei folgende Flächenfestsetzungen:

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Mischgebiete (MI1 und MI2)	1,24 ha	64%
Private Grünfläche	0,53 ha	28%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Anliegerstraße/ Fußweg	0,14 ha	8%
<b>Gesamt</b>	<b>1,91 ha</b>	<b>100 %</b>

Innerhalb des 1,24 ha großen Baugebietes sind Versiegelungen im Umfang bis zu 0,99 ha zulässig.

Betroffen von der insgesamt rd. 1,91 ha großen Fläche sind im Wesentlichen Intensivgrünland trockener Mineralböden, sonstiges feuchtes Grünland, überbaute Flächen, halbruderaler Gras- und Staudenfluren trockener Standorte und zusammenhängende Gehölzbereiche.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft.

Neben der Auswertung von Planwerken, Informationssystemen und der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung erfolgte eine Vor-Ort-Begehung zur Erstellung eines biologischen Fachbeitrags sowie die Auswertung von Luftbildern der vergangenen Jahre.

Nach Prüfung der planerischen und tatsächlichen Situation ermittelt die Umweltprüfung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch einen gewissen Lebensraumverlust einen Eingriff.

Dieser erfolgte bereits durch die Baufeldfreimachung. wurde aber im Nachhinein durch die Beurteilung von aussagekräftigen Luftbildern erfasst. Nach BArtSchV streng geschützte Sippen, gefährdete Sippen und Arten der Vorwarnliste Niedersachsen wurden im Plangebiet nicht ermittelt.

Im Bereich der festgesetzten Grün- und Maßnahmenflächen werden Lebensräume für Insekten und Vögel geschaffen. Die Grünflächen werden extensiv bewirtschaftet und werden sich im Laufe der Zeit dauerhaft standortgerecht entwickeln. Die durch die Planung verursachten Eingriffe werden insofern zum Teil innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Ein weiterer Ausgleich findet auf einer externen Fläche in Form eines Waldumbaus mit dem Ziel des möglichst maximal größten ökologischen Aufwertungspotentials. Dafür sind Kompensationsmaßnahmen wie Kiefernforst in bodensauren Buchen(Kiefern)-Wald umbauen, Zurückdrängung der Späten Traubenkirsche (in Hecken und Wäldern) sowie durch Neupflanzung/ Pflege der Heckenstrukturen und Entsiegelung befestigter Siloplatten vorgesehen. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch Monitoring begleitet.

---

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Für das Schutzgut Fläche werden durch den Flächenverbrauch im Bereich der Mischgebiete Beeinträchtigungen ermittelt, die als erheblich zu werten sind. Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden zusätzlich keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen, sondern es wird eine vorhandene Waldfläche aufgewertet.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind in Teilbereichen des Plangebiets als erheblich zu werten. Bei Realisierung des Bebauungsplans werden alle Bodenfunktionen in den für Bebauung oder Versiegelung in Anspruch genommenen Bereichen zerstört. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind teilweise erheblich.

Unabhängig davon sind die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ermittelten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets und durch einen Waldumbau in der Gemarkung Schneflingen geeignet, auch hier für Verbesserungen bzw. einen Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden zu sorgen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser wurden nicht ermittelt, da davon auszugehen ist, dass anfallendes Regenwasser auch weiterhin zum Teil Vor-Ort versickert wird.

Die Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung lassen sich durch dauerhaft begrünte Flächen, die Pflanzung von Gehölzen und den geplanten Waldumbau minimieren. Deshalb wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen ermittelt.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft wurden nicht ermittelt, da das Gebiet bereits durch die teilweise Nutzung als landwirtschaftliche Betriebsstätte deutlich überprägt war.

Eine Betroffenheit von Kultur und Sachgütern wurde nicht ermittelt.

### 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.

---

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

- 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 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zul. geänd. durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

---

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

- 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)
- Kompensationsflächenpool zur Entwicklung potentiell natürlicher Buchen-Eichenwälder mit vorgelagerten Heckenstrukturen durch nachhaltige Verdrängung der Spätblühenden Traubenkirsche vom Oktober 2016, Landwirtschaftskammer Niedersachsen.

#### **4.0 Eingriffsbilanzierung**

---

##### **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<sup>24)</sup>, das sog. "Städtetagmodell", dessen Verwendung in Niedersachsen gängig ist.

##### **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.

Da das Plangebiet verfrüht in einen baureifen Zustand gebracht wurde bezieht sich die Bilanzierung auf den anhand von Luftbildern ermittelten Zustand vor der Baufeldfreimachung.

---

<sup>24)</sup> Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche ha]	Wert faktor	Flächenwert	Biotoptypen in der Planung	Fläche [m²]	Wert faktor	Flächenwert
Einzelbaum, Baumgruppen (HBE)	0,142	3	0,42	Mischgebiete I/ II: davon versiegelbare Flächen (GRZ I 0,6, GRZ II 0,8)	(1.242) 0,992	0	0
Mesophiles Gebüsch (BM)	0,0147	3	0,04	Nichtversiegelbare Fläche (MI), davon: Strauchhecke (HFS) Sonstige Grünanlage (PZA) 42 Bäume (HE)	(0,248) 0,074 0,132 0,042	3 2 2	0,222 0,264 0,084
Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM), Sonstiger nährstoffreicher Graben ((FGR)	0,068	3	0,20	Anliegerstraße/Fußweg Versiegelte Flächen (x)	0,139	0	0
Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT)	0,878	2	1,75	Sonstiges feuchtes Extensivgrünland	0,248	3	0,744
Feldweg sandig, kiesig (OVW)	0,070	1	0,07	Schotterrasen	0,030	1	0,03
Sonstiges Bauwerk (OYS)	0,1093	0	0	26 Einzelbäume (HBE)	0,026	2	0,052
Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)	0,624	2	1,25	Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET)	0,234	3	0,70
<b>Summe:</b>	<b>1,91</b>		<b>3,76</b>	<b>Summe:</b>	<b>1,91</b>		<b>2,08</b>
<b>Flächenwert vor dem Eingriff (Ist-Zustand)</b>			<b>3,76</b>	<b>Flächenwert nach dem Eingriff (Soll-Zustand)</b>			<b>2,08</b>

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand – 1,68

= 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
> 0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
< 0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Nach der Modellrechnung steht dem Bereich des Plangebiets mit **3,76 Werteinheiten** ermittelten Ist-Zustand ein Planungswert von **2,08 Werteinheiten** gegenüber. Das auf **1,68 Werteinheiten** ermittelte Defizit wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger ausgeglichen.

---

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Zur Abdeckung dieses Ausgleichsflächenbedarfs steht der Gemeinde eine Kompensationsfläche im Bereich der Bezirksförsterei Boitzenhagen-Nord (Landwirtschaftskammer Niedersachsen)<sup>25</sup> zur Verfügung.

Auf dieser Fläche werden Maßnahmen entsprechend des Maßnahmenblatt 1 der gutachterlichen Ermittlung umgesetzt.

Auf der rd. 68 ha großen Waldfläche in der Gemarkung Schneflingen, Flur 2, Flurstück 117/6 (tlw.) befinden sich überwiegend Waldkiefernreinbestände mit Beimischung von Sand-Birke, Späte Traubenkirsche (Flächenanteil an Strauchschicht 50%) und Eberesche. Ziel ist es, einen Mischwald aus Kiefer-Birken-Stieleichenwald mit Buchen auf insgesamt rd. 32,6 ha durch vorgeschlagene Entwicklungsmaßnahmen zu generieren. Diese bestehen hauptsächlich aus Waldumbau (Kiefernforst in bodensauren Buchen(Kiefern)-Wald, Zurückdrängung der Späten Traubenkirsche, in Hecken und Wäldern, Neupflanzung, der Pflege der Heckenstrukturen und Entsiegelung befestigter Siloplatzen. Durch den Waldumbau mittels Buchenunterpflanzung, durch die Zurückdrängung der invasiven Späten Traubenkirsche und schließlich durch den Erhalt von Altkiefern, Alt-Stieleichen sowie alten Sand-Birken soll die Biodiversität auf den Kompensationsflächen mittel- bis langfristig erhöht werden. Voraussetzung für den Erfolg der Maßnahmen ist ein konsequentes Monitoring. Die Dokumentation über den Entwicklungsstand der Flächen erfolgt nach der Durchführung der Maßnahmen. Aus den vorgenannten Maßnahmen können **1,68 Werteinheiten** zur Kompensation der vorliegenden Planung zur Verfügung gestellt werden.

Damit sind die Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund von Teilausgleichsflächen im Plangebiet und der externen Ausgleichsfläche kompensiert. Die Kompensation wird somit erbracht. Die Gemeinde wird die Ausgleichsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss durch einen städtebaulichen Vertrag (Kompensationsvertrag)sichern.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass es gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Darüber hinaus gilt der § 44 BNatSchG (Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) unbenommen.

## 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

Stellungnahme der **LSW Netz GmbH & Co.KG, Wolfsburg** vom 14.06.2022

### **Allgemeines:**

Innerhalb des Planbereiches sind derzeit keine Versorgungsleitungen (0,4 kV-Kabel, 20 kV-Kabel und Gasleitungen) vorhanden, die bei Durchführung von Maßnahme zu berücksichtigen sind.

Grundsätzlich befinden sich die Versorgungsleitungen für Strom im Planbereich im Eigentum der LandE GmbH und werden von der LSW Netz GmbH & Co. KG (LSW Netz) betrieben.

---

<sup>25)</sup> Gutachterliche Ermittlung im Bereich der Bezirksförsterei Boitzenhagen –Nord: Kompensationsflächenpool zur Entwicklung potentiell natürlicher Buchen-Eichenwälder mit vorgelagerter Heckenstruktur durch nachhaltige Verdrängung der Spätblühenden Traubenkirsche, Landwirtschaftskammer Niedersachsen

---

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Die Versorgungsleitungen für Gas im Planbereich befinden sich im Eigentum der GLG GmbH und werden von der LSW Netz betrieben.

Spätere Versorgungsleitungen und Anlagen dürfen generell nicht durch andere Leitungssysteme, Gebäude, Fundamente, Schächte, Abzweig-Schaltschränke und sonstigen Bauwerken überbaut sowie mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern überpflanzt werden. In den Leitungsbereichen, die zukünftig im Kronenbereich der geplanten Bäume liegen, muss bauseits ein geeigneter Wurzelschutz verbaut werden. Bezüglich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist die im Anhang beigefügte Anlage "*LSW\_Anweisungen\_zum\_Schutz\_unterirdischer\_Leitungen.pdf*" zu beachten. Die hierin genannten Abstände gelten z.B. auch bei einer Grenzbebauung zum öffentlichen Raum hin, in dem unsere Versorgungsleitungen verlegt sind.

Zu ihrer Information haben wir diesem Schreiben Bestandspläne (siehe Anlage) für unsere Versorgungsanlagen beigefügt, welche sich in räumlicher Nähe zum Vorhaben-gebiet befinden.

Die Netzauskunft über die Lage etwaiger Versorgungsleitungen erfolgt über eine Anfrage unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> oder per E-Mail [planauskunft@lsw.de](mailto:planauskunft@lsw.de).

Bei Tiefbauarbeiten im Leitungsbereich ist im Vorfeld der Arbeiten unser jeweiliger Netzbetrieb zu informieren. Auf unserer Homepage finden Sie unter [https://www.lsw-netz.de/kontakt/\\_unsere\\_Netzbetriebe](https://www.lsw-netz.de/kontakt/_unsere_Netzbetriebe).

Stellungnahme des **NLStBV, regionaler GB Wolfenbüttel** vom 10.06.2022:

- Für die Bereiche der Bundesstraße ist der Grundsatz nach Nr. 3. 1 der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) zu beachten. Danach ist auf neue Hindernisse zu verzichten. Dies ist bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen zu beachten.
- Unabhängig von den einzuhaltenden Abständen gemäß der vorgenannten RPS sind die Strauch-/Heckenpflanzungen mindestens 1,0 m hinter der neuen Flurstücksgrenze zum o. a. Radweg/neuen Straßengrundstück der B 244 vorzunehmen, damit die Unterhaltung vom Privatgrundstück aus erfolgen kann.
- Sofern die Pflanzungen im Grenzbereich zum Straßengrundstück stehen und die Grundstücksgrenze nicht eindeutig zu erkennen ist, sind die Pflanzungen insbesondere in den ersten Jahren sichtbar zu kennzeichnen (bspw. mittels Holzpflocke). Andernfalls kann ein versehentliches Abmähen nicht ausgeschlossen werden und alle damit verbundenen Folgekosten sind vom Antragsteiler zu tragen.

Stellungnahme der **Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH** vom 10.06.2022:

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

Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, [Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH

- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Stellungnahme der **NLStBV, regionaler GB Wolfenbüttel** vom 10.06.2022:

In den textlichen Festsetzungen ist der Hinweis auf die Sichtfelder gem. RASSt 06 Pkt. 6.3.9.3 (Mindestsichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.) aufzunehmen.

Für die Bereiche der Bundesstraße ist der Grundsatz nach Nr. 3. 1 der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) zu beachten. Danach ist auf neue Hindernisse zu verzichten.

Dies ist bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen zu beachten.

Unabhängig von den einzuhaltenden Abständen gemäß der vorgenannten RPS sind die Strauch-/Heckenpflanzungen mindestens 1,0 m hinter der neuen Flurstücksgrenze zum o. a. Radweg/neuen Straßengrundstück der B 244 vorzunehmen, damit die Unterhaltung vom Privatgrundstück aus erfolgen kann.

Sofern die Pflanzungen im Grenzbereich zum Straßengrundstück stehen und die Grundstücksgrenze nicht eindeutig zu erkennen ist, sind die Pflanzungen insbesondere in den ersten Jahren sichtbar zu kennzeichnen (bspw. mittels Holzpflocke). Andernfalls kann ein versehentliches Abmähen nicht ausgeschlossen werden und alle damit verbundenen Folgekosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass für die Erschließung des Baugebietes ein verkürzter Aufstellbereich im Zuge der Bundesstraße erforderlich wird. Hierfür ist eine "Verkehrsbehördliche Anordnung" (VbA) bei der Unteren Verkehrsbehörde einzuholen und der Mehrunterhalt ist wie obenstehend genannt, dem Bund abzulösen.

Stellungnahme der **Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Nord, Braunschweig** vom 05.10.2022:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Sollte die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, die im beigefügten Plan farblich gekennzeichnete Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

*"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."*

erfolgen.

Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

## 6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

---

### - Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 30.05.2022 bis zum 14.06.2022 durchgeführt. Dies führte zu keinerlei Änderungen bzw. Ergänzungen in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie der Begründung

### - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 30.05.2022 zur Stellungnahme bis zum 14.06.2022 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen mitberücksichtigt. Dies führte zu Änderungen bzw. Ergänzungen in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie der Begründung.

### - Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Parsau hat in seiner Sitzung am 29.08.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung fand für die Dauer der vom Flecken als angemessen angesehenen Frist vom 09.09.2022 bis einschließlich 10.10.2022 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der weiteren Planung berücksichtigt. Dies führte zu redaktionellen Änderungen des Bebauungsplans und Ergänzungen der Begründung.

## 7.0 Zusammenfassende Erklärung

---

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbeläge und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 7.1 Ziel der Planung

---

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage von Parsau.

Ziel der Planung ist es in der Ortschaft Parsau ein Mischgebiet für die dringend benötigte Ansiedelung eines Nahversorgers im Zusammenhang mit einem Café (Gastronomiebetrieb), Arztpraxen und eines Pflegedienstes vorzubereiten. Weiterhin ist vorgesehen auf der südlichen Teilfläche im Plangebiet rd. 20 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.

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

### 7.2 Beurteilung der Umweltbelange/ Abwägung

---

Innerhalb des 1,24 ha großen Baugebietes sind Versiegelungen im Umfang bis zu 0,99 ha zulässig. In Verbindung mit der Planung werden private Grünflächen geschaffen die für eine naturnahe Oberflächenentwässerung der künftig bebauten Flächen herangezogen werden

Außerdem wird eine private Grünfläche im äußersten Süden des Plangebiets künftig gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert.

Betroffen von der insgesamt rd. 1,91 ha großen Fläche sind im Wesentlichen Intensivgrünland trockener Mineralböden, sonstiges feuchtes Grünland, überbaute Flächen, halbruderale Gras- und Staudenfluren trockener Standorte und zusammenhängende Gehölzbereiche.

Gemäß § 2 BauGB wurde von der Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt. Neben der Auswertung von Planwerken, Informationssystemen und der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung erfolgte eine Vor-Ort-Begehung zur Erstellung eines biologischen Fachbeitrags sowie die Auswertung von Luftbildern der vergangenen Jahre.

Nach Prüfung der planerischen und tatsächlichen Situation ermittelt die Umweltprüfung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch einen gewissen Lebensraumverlust einen Eingriff.

Dieser erfolgte bereits durch die Baufeldfreimachung, wurde aber im Nachhinein durch die Beurteilung von aussagekräftigen Luftbildern erfasst. Nach BArtSchV streng geschützte Sippen, gefährdete Sippen und Arten der Vorwarnliste Niedersachsen wurden im Plangebiet nicht ermittelt.

Im Bereich der festgesetzten Grün- und Maßnahmenflächen werden Lebensräume für Insekten und Vögel geschaffen. Die Grünflächen werden extensiv bewirtschaftet und werden sich im Laufe der Zeit dauerhaft standortgerecht entwickeln. Die durch die Planung verursachten Eingriffe werden insofern zum Teil innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Ein weiterer Ausgleich findet auf einer externen Fläche südwestlich von Schneflingen in Form eines Waldumbaus mit dem Ziel des möglichst maximal größten ökologischen Aufwertungspotentials, statt. Dafür sind Kompensationsmaßnahmen wie Kiefernforst in bodensauren Buchen(Kiefern)-Wald umbauen, Zurückdrängung der Späten Traubenkirsche (in Hecken und Wäldern) sowie durch Neupflanzung/ Pflege der Heckenstrukturen und Entsigelung befestigter Siloplatten vorgesehen. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch Monitoring begleitet.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser wurden nicht ermittelt, da davon auszugehen ist, dass anfallendes Regenwasser auch weiterhin zum Teil Vor-Ort versickert wird.

Die Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung lassen sich durch dauerhaft begrünte Flächen, die Pflanzung von Gehölzen und den geplanten Waldumbau minimieren. Deshalb wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen ermittelt.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft wurden nicht ermittelt, da das Gebiet bereits durch die teilweise Nutzung als landwirtschaftliche Betriebsstätte deutlich überprägt war.

Eine Betroffenheit von Kultur und Sachgütern wurde nicht ermittelt. Auf Belange der Denkmalpflege und Archäologie sowie der Ver- und Entsorgung und des Bodenschutzes wurden Hinweise in die Begründung aufgenommen, um eine Berücksichtigung im Zusammenhang mit zukünftigen Baumaßnahmen sicherzustellen.

---

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

### **8.0 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.

### **9.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 09.09.2022 bis 10.10.2022 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)

Anlage: Externe Ausgleichsfläche

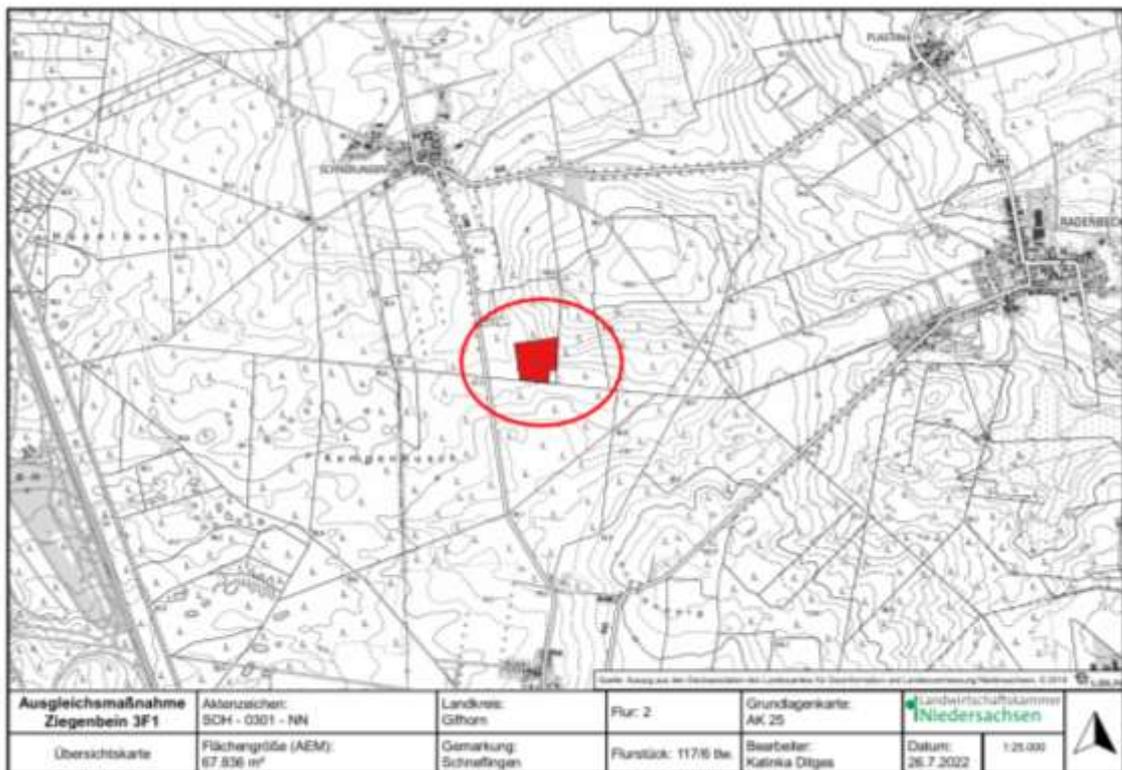
Fachgutachten, die im Rahmen der Planung verwendet wurden, können beim Planungsbüro oder der Gemeinde angefordert werden.

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

**Anlage: Externe Ausgleichsfläche**

Auf dem Flurstück 117/6 (tlw.), Flur 2, Gemarkung Schneflingen, erfolgt auf einer Teilfläche die Kompensation des durch die Planung verursachten Eingriffs.

Der Ausgleich erfolgt durch die Waldumwandlung auf einer Fläche mit Waldkiefernreinbeständen mit Beimischung von Sand-Birken, Später Traubenkirsche (Flächenanteil an Strauchschicht 50%) und Eberesche. Ziel ist es+ einen Mischwald aus Kiefer-Birken-Stieleichenwald mit Buchen auf rd. 32,6 ha zu generieren durch Entwicklungsmaßnahmen, hauptsächlich aus Waldumbau (Kiefernforst in bodensauren Buchen(Kiefern)-Wald), Zurückdrängung der Späten Traubenkirsche, in Hecken und Wäldern, Neupflanzung der Pflege der Heckenstrukturen und die Entsiegelung befestigter Siloplatzen. Durch den Waldumbau mittels Buchenunterpflanzung, durch die Zurückdrängung der invasiven Späten Traubenkirsche und schließlich durch den Erhalt von Altkiefern, Alt-Stieleichen sowie alten Sand-Birken soll die Biodiversität auf den Kompensationsflächen mittel- bis langfristig erhöht werden. Begleitet werden diese Maßnahmen durch ein konsequentes Monitoring. Der Entwicklungsstand der Flächen wird nach der Durchführung der Maßnahmen dokumentiert. Die Kompensationsmaßnahme wird vor Satzungsbeschluss über einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.



Übersichtskarte, zur Verfügung gestellt von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen