

Begründung zum Bebauungsplan "Südlicher Ortseingang" 1. Änderung



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



Stand: 10 /2024
Stand: § 3 (1) / 4(1) BauGB

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

Bearbeitung: M. Sc. S. Özkürkçü, Dipl.-Ing. H. Schwerdt
Mitarbeit: A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Inhalt:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Baugebiet	7
2.2 Grünordnerische Maßnahmen	9
2.3 Verkehrliche Belange	9
2.4 Immissionsschutz	10
2.5 Ver- und Entsorgung	11
2.6 Vorbeugender Brandschutz	13
2.7 Bodenschutz/ Baugrund/ Altlasten	14
2.8 Archäologie /Denkmalschutz	15
3.0 Umweltbericht	16
3.1 Einleitung	16
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	16
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	16
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	17
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	17
3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	18
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	20
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	22
3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	22
3.3 Zusatzangaben	22
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	22
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	23
3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
3.3.4 Quellenangaben	24
4.0 Eingriffsbilanzierung	25
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	26
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	27
7.0 Zusammenfassende Erklärung	27
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	27
9.0 Verfahrensvermerk	28

1.0 Vorbemerkung

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 km². Im Juli 2024 lebten in der Gemeinde 2.015 Menschen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

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 B 244. Naturräumlich gesehen liegt die Gemeinde Parsau innerhalb der Parsau-Rühener Sandplatten¹⁾, 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.

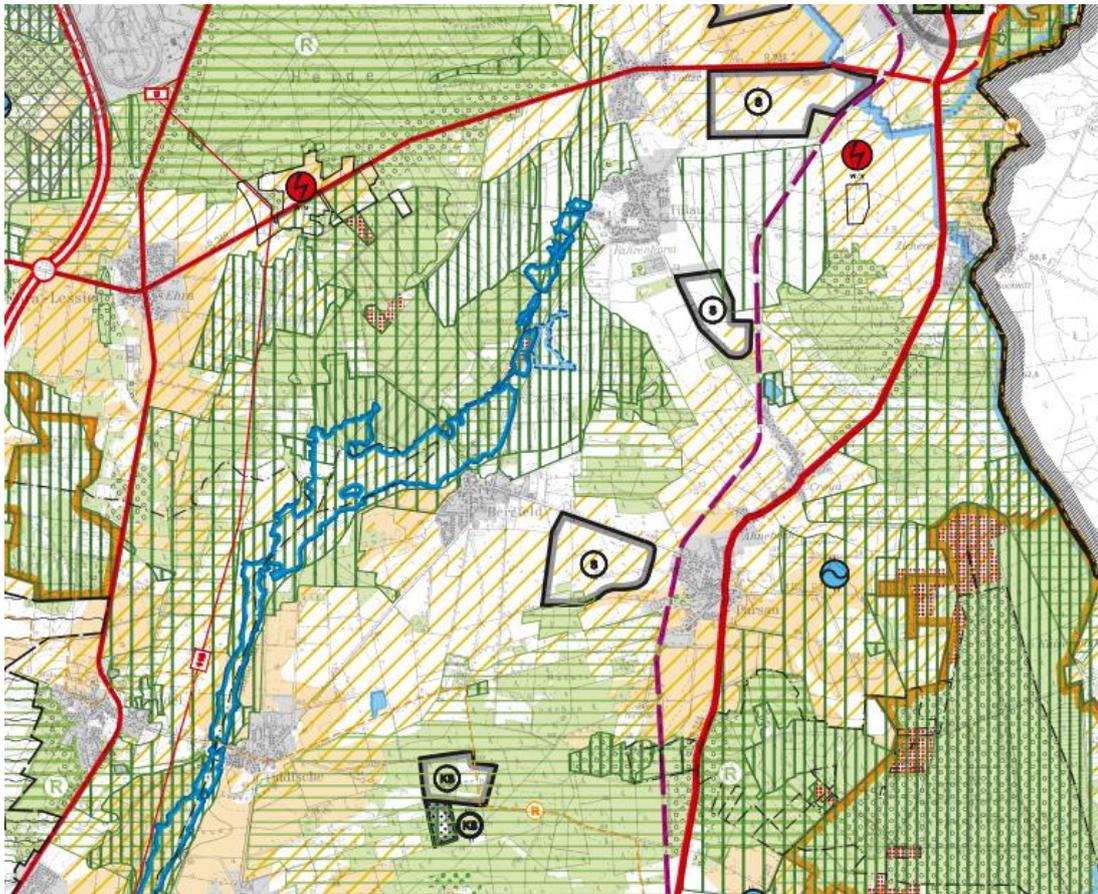
- RROP

Als Bestandteil des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde Parsau die 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig²⁾.

Das Regionale Raumordnungsprogramm legt 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.

¹⁾ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn, 1994

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



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

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

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 1.000 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 gemischten Bauflächen (M) ursprünglich keine Ansiedelung von Wohnbauvorhaben geplant war. Durch die geplanten Kleinwohnungen für Senioren aus dem Urplan "Südlicher Ortseingang" aus dem Jahre 2023 erhöhte sich die Bedarfsdeckung und überschritt somit die Vorgaben des RROP. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzte im Süden der Gemeinde Parsau ein Mischgebiet (MI) fest, um die dringend benötigte Ansiedelung eines Nahversorgers, eines Gastronomiebetriebs (Café), Arztpraxen und eines Pflegedienstes zu decken. Zudem wurde auf der südlichen Teilfläche im Plangebiet die Errichtung von rd. 20 Seniorenwohnungen vorgese-

hen, für die vor Ort eine dringende Nachfrage besteht. Die jetzige Planung, 1. Änderung des Urplans "Südlicher Ortseingang", sieht eine Erweiterung an Wohnraum des Areals vor, da weitere 20 Wohnungen in Parsau benötigt werden.

Die Gemeinde Parsau zählte im Juli 2024 rd. 2.015 Einwohnende. Darauf bezogen ist eine Bereitstellung von 7 Wohneinheiten pro Jahr im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Durch die Bereitstellung von geplanten 20 weiteren 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. Durch die Planung im Urplan mit 20 Seniorenwohnungen wurden bereits 2,5 Jahre des Planungshorizontes verlängert. Diese Planung ist bereits seit einem Jahr rechtskräftig. Die jetzige Planung bringt eine relativ geringfügige Erweiterung des Planungshorizonts dazu. Deshalb fand im Vorfeld ein Abstimmungsgespräch seitens der Gemeinde mit dem Regionalverband Braunschweig statt, in dem für die Ansiedelung von rd. 20 weiteren Wohnungen zugestimmt wurde.

- Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang von Parsau. Die Planung sieht eine Erweiterung auf einem Mischgebiet vor, auf dem künftig neben dem Einzelhandel, Arztpraxis und einem Café mehr Wohnraum entstehen soll. Das Mischgebiet ist in zwei Bereiche unterteilt. Der südliche Teilbereich, auf der sich die vorliegende Planungsfläche befindet, wird im RROP 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.

Eine Alternative zu der Inanspruchnahme dieser Flächen hat die Gemeinde innerhalb der Ortschaft Parsau aufgrund des fehlenden Zugriffs auf geeignetere Flächen nicht. Zudem ist im rechtskräftigen Bebauungsplan "Südlicher Ortseingang" eine Grünfläche dargestellt. Hier sah die Planung keine Versiegelung, sondern die Ausbildung einer naturnah gestalteten Versickerungsfläche vor. Jedoch wurde in der Begründung des Urplans angemerkt, dass diese Fläche für künftige, potentielle Erweiterungen des Mischgebiets freigehalten wird und da der Bedarf nach Wohnraum in Parsau gestiegen ist, hält die Gemeinde ein Herauslösen der südlich gelegenen Teilfläche des Plangebiets aus den Zielen der Raumordnung für angemessen. Es handelt sich zudem um eine Fläche, die im Norden und Westen unmittelbar an vorhandene Siedlungsbereiche angrenzt und der Sicherung der Eigenentwicklung der Gemeinde dienen soll.

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.

- 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.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Darstellungen in der Gemeinde wurden im Zuge der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes in die digitale Form überführt, auf eine aktuelle Kartengrundlage übertragen und neu bekannt gemacht. In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlicher Ortseingang" 1. Änderung als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Mischgebiets vor und ist somit gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch³⁾ (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Südlicher Ortseingang" ist es, ein Mischgebiet in der Ortschaft Parsau zu überplanen und die Anzahl der dringend benötigten Wohnungen für die Gemeinde zu erhöhen. In dem Urplan aus dem Jahr 2023 wurde im Mischgebiet die Ansiedelung eines Nahversorgers, eines Gastronomiebetriebes (Café), Arztpraxen und eines Pflegedienstes vorbereitet. Auf der südwestlichen Teilfläche im Plangebiet wurden rd. 20 Seniorenwohnungen vorgesehen. Für die Gemeinde stellte sich allerdings nun heraus, dass für das Wohnen weiterhin eine dringende Nachfrage besteht.

Die festgelegte Gebietskategorie "Mischgebiet" berücksichtigt einerseits die notwendige Wohnfunktion und andererseits die Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Wahl dieser Gebietskategorie stellt bedingt eine gleichgewichtete Nutzungsmischung dar, bei der die Gesamtbetrachtung des Mischgebiets relevant ist.

Der Planbereich umfasst eine Änderungsfläche von rd. 0,32 ha. Aktuell besteht für das Gebiet kein besonderer Schutz, da auch im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung⁴⁾ aus dem Urplan keine gesetzlich geschützten Biotoptypen erfasst wurden. Die Eingriffe beziehen sich auf einen Bereich mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Zudem erfolgte bereits für das Plangebiet durch die bauliche Entwicklung des Mischgebietes eine Baufeldfreimachung, weshalb der Ausgangszustand des Geltungsbereichs stark beeinträchtigt ist.

³⁾ 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)

⁴⁾ Ökotoptop, Arbeitsgemeinschaft Braunschweiger Ökologen GbR: Naturschutzfachliche Bestandserfassung Biotopinventur, Flora, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 03.02.2022

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die südliche Grünfläche E aus dem Urplan überplant. Die im Urplan als private Grünfläche dargestellte Fläche wurde für potentiell neue Nutzungszuweisung seitens der Gemeinde geplant, sodass innerhalb der Fläche auf die Festsetzung großwüchsiger Gehölze verzichtet wurde und stattdessen die Anlage einer Insektenweide mit der Regioaatgutmischung "Grundmischung" HK 1/UG 1 – Nordwestdeutsches Tiefland festgesetzt wurde.

Durch die geplanten Versiegelungen wird es im Bereich der naturräumlichen Schutzgüter zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch i. V. m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz⁵⁾ sind diese Eingriffe zu kompensieren, sofern sie nicht vermieden werden können. Die Kompensation erfolgt auf einer angrenzenden Fläche im Osten des Geltungsbereiches.

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. Kap. 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Südlicher Ortseingang" 1. Änderung kommt die Gemeinde als Standort ohne grundzentrale Funktionen ihrer raumordnerischen Aufgabe der Eigenentwicklung nach.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Parsau, östlicher der Hauptstraße – B 244. Die Fläche befindet sich in einem künftigen Mischgebiet (MI), welches durch den Bebauungsplan "Südlicher Ortseingang" aus dem Jahr 2023, vorbereitet wurde. Der Urplan sieht nördlich vom Plangebiet für das Mischgebiet einen Nahversorger (Lebensmittelmarkt) sowie ein Café, Arztpraxen und einer Tagespflege vor. Westlich vom Planungsbereich soll künftig ein Wohnhaus mit rd. 20 Wohnungen für Senioren und Seniorinnen entstehen. Südlich sowie östlich des Geltungsbereiches befinden sich private Grünflächen (Fläche C und D), die zur Entwässerung des Mischgebietes dienen.

2.1 Baugebiet

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Die festgelegte Gebietskategorie "Mischgebiet" (MI) wird aus dem geltenden Flächennutzungsplan abgeleitet, der für diese Fläche eine gemischte Baufläche (M) darstellt. Die Gebietskategorie berücksichtigt dabei einerseits die notwendige Wohnfunktion und andererseits die Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

⁵⁾ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG); letzte Neufassung vom 29. Juli 2009 – zuletzt geändert am 15. August 2013

Für den vorliegenden Bebauungsplan soll auf dem künftig entstehenden Mischgebiet die Kategorie Wohnen erweitert werden. Die geplanten Wohnungen sollen in der Gemeinde Parsau die Nachfrage des gemeindeeigenen Bedarfs an Wohnraum decken. Die festgesetzten Senioren-Wohnungen aus dem Urplan sind für ältere Menschen vorgesehen, die ihre angestammten Wohnsitze, die im ländlichen Raum traditionell durch große Wohn- und Grundstücksflächen geprägt sind, zugunsten kleinerer Wohnungen in der Gemeinde aufgeben möchten.

Da in dem Mischgebiet Gewerbebetriebe momentan gebaut werden, begründet dies die Nutzungsdurchmischung für die Festsetzung eines Mischgebiets. Dabei werden die Festsetzungen aus dem angrenzenden Mischgebiet 2 (MI 2) – hier im Speziellen dem westlich angrenzenden Baufenster – übernommen, und mit eben diesem über die Baugrenze verbunden, da die anvisierte Nutzung in beiden Fällen das Wohnen ist. Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind an dem vorliegenden Standort von der Gemeinde nicht erwünscht und werden deshalb gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, wie im gesamten Mischgebiet. Dieser Wert entspricht dem gem. § 17 BauNVO anzunehmenden Orientierungswert für Mischgebiete und darf durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 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. In dem Mischgebiet wird eine offene (o) Bauweise festgesetzt, welche die Gebäudelängen von maximal 50 m ermöglicht.

Durch das Einvernehmen des Regionalverbandes Braunschweig mit der Ansiedlung von weiteren 20 Wohnungen, welche im Vorfeld in Abstimmungsgespräche mit der Gemeinde ermöglicht wurde, wird die höchstzulässige Anzahl von 20 Wohnungen gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 in Abhängigkeit zur Grundstückgröße festgesetzt.

Im Mischgebiet 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 3,00 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 Wohnungen.

Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist in den Gebäuden für Wohnungen auch die Einbeziehung der Dachgeschosse für die Wohneinheiten geplant. 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 gesamte Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Hauptstraße – B 244) 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 Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden gem. § 23 BauNVO über Baugrenzen getroffen. Die Änderungsfläche bindet sich mit seinem Baufenster an

das westlich vorhandene Mischgebiet 2 an. Dabei wird die im Urplan festgesetzte Erschließungsstraße mit der Zweckbestimmung "Anliegerstraße" in Richtung Norden gekürzt und überplant, um den Bauvorhabenträger eine möglichst flexible Planung zu ermöglichen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind im MI2 die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen (Zu- und Abfahrten) erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden. Kies-/ Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

Da für den Änderungsbereich ursprünglich eine private Grünfläche im Urplan geplant und diese zugleich in die Kompensationsbilanzierung aus der vorherigen Planung einbezogen wurde, ist es für das weitere Verfahren wichtig, die Oberflächenentwässerung sowie die Sickerfähigkeit des Plangebiets mit der neuen Planung erneut nachzuweisen.

2.2 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Gewährleistung einer guten Entwicklung und den langfristigen Erhalt von Anpflanzungen und um eine dauerhafte Begrünung im Mischgebiet zu schaffen, wurden im Urplan Festsetzungen getroffen, welche die vorliegende Planung im Einzelnen übernimmt.

Zur Begrünung des Mischgebietes wird pro 300 m² 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 Schattenspende 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. Um das Ziel dieser Maßnahmen zu gewährleisten darf nur im Ausnahmefall auf die Vegetationsflächen/ Baumscheiben zugunsten eines Baumschutzrostes verzichtet werden.

2.3 Verkehrliche Belange

- Interne Erschließung

Die vorliegende Planung sieht die Erschließung des Mischgebiets über eine Zufahrt von der B 244 vor. Die interne Erschließung bis zum Plangebiet selbst wird über eine Anliegerstraße erschlossen, die im vorliegenden Planbereich als Wendehammer endet. Der Wendehammer ist für die im Landkreis Gifhorn eingesetzten Abfallentsorgungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

- Öffentlicher Personennahverkehr

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

2.4 Immissionsschutz

Im Rahmen des Planungsverfahrens des Bebauungsplans "Südlicher Ortseingang" (rechtskräftig seit 2023) wurde eine Schallimmissionsprognose⁶⁾ erstellt, welche aufgrund der Konkretheit einzelner Gewerbelärm erzeugender Betriebe im (nördlichen) Mischgebiet, deren grundsätzliche Verträglichkeit mit den südlichen (Wohn-) Nutzungen im Mischgebiet überprüft. Mit der Prognose wurde zudem auch überprüft, ob die Richtwerte nach TA Lärm an den umliegenden Gebäuden eingehalten und gleichzeitig der Verkehrslärm, der von der angrenzenden Bundesstraße (B 244) auf die Bebauung ausgeht, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherstellen. Die Berechnungen zeigten auf, dass eine grundsätzliche Verträglichkeit der Gewerbelärmemissionen mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft möglich ist. Das untersuchte Mischgebiet ist aber durch den Straßenverkehrslärm der Bundesstraße vorbelastet.

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. Die Untersuchung zeigte auch, dass es durch den Verkehrslärm im Tages- und Nachtzeitraum an den geplanten Gebäuden (Seniorenwohnen) westlich vom vorliegenden Planbereich zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 kommt, weshalb im Urplan Festsetzungen zum aktiven und passiven Lärmschutz nach DIN 4109 im Mischgebiet getroffen wurde.

Für die vorliegende Planung befinden sich die Lärmpegelwerte aufgrund der Entfernung zur Hauptstraße im Tageszeitraum zum Plangebiet in einem verträglichen Rahmen. Die Untersuchung zeigte auch, dass es durch den Verkehrslärm allerdings im Nachtzeitraum an Teilen der Fassade zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 kommt. Die höchsten Pegel liegen dabei im unmittelbaren Randbereich des Hauptbaukörpers bei 50 dB(A). Zum Schutz von Aufenthaltsräumen und den Schlafräumen in der Nacht sind daher Maßnahmen erforderlich.

- Festsetzungen zum Lärmschutz

In der Hierarchie der Abwägung ist zuerst eine Vermeidung – oder sofern nicht vermeidbar – eine Verminderung von Lärmimmissionen, 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 2,00 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.

⁶⁾ RP Schalltechnik: Gemeinde Parsau (Samtgemeinde Brome), Bebauungsplan "Südlicher Ortseingang", Fachbeitrag Schallschutz, Osnabrück, den 26.07.2022

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 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.

Landwirtschaftliche Flächen

Östlich in rd. 7,00 m Entfernung können durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. Betriebe 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.

2.5 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.

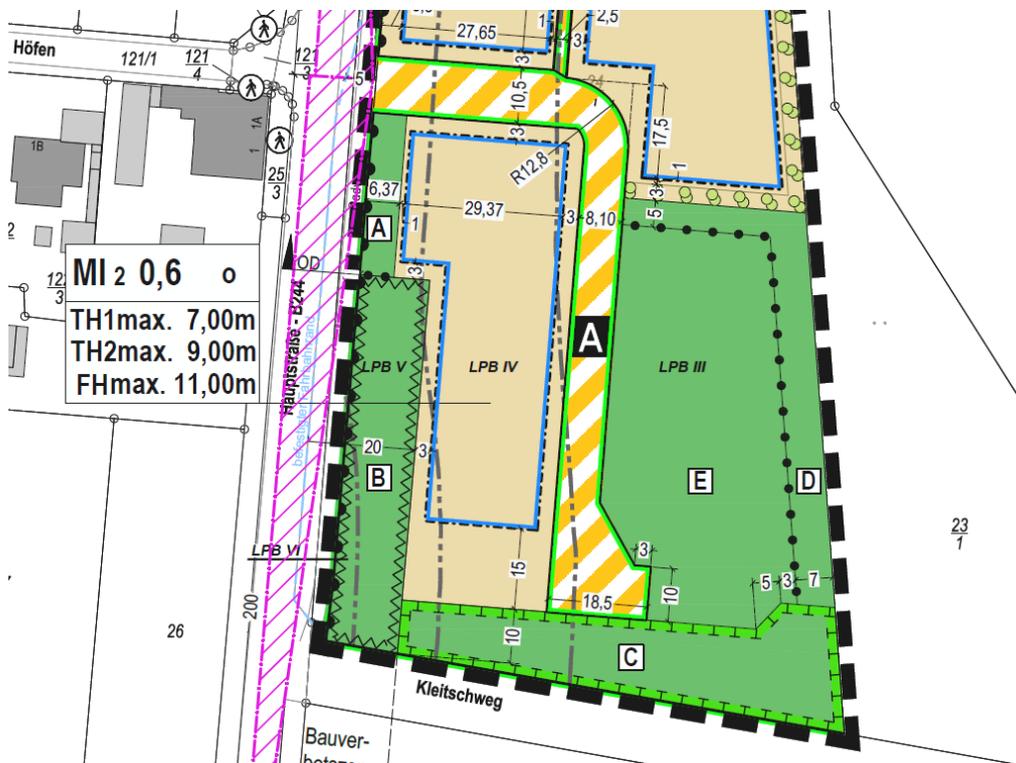
Die Müllentsorgung wird vom Landkreis Gifhorn vorgenommen. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllab-

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

fuhr 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.

Im Rahmen des Planungsverfahrens des Urplans für das Mischgebiet wurde für die Oberflächenentwässerung ein Entwässerungskonzept von dem Ingenieurbüro Heidt und Peters ⁷⁾ erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Gifhorn und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Wolfenbüttel abgestimmt.

Die Oberflächenentwässerung des Mischgebietes sieht für die ursprünglich geplante Grünfläche (Fläche E) vor, dass die Entwässerung in westliche Richtung erfolgt. Innerhalb der eigentlichen Grünflächen soll entlang der westlichen Mischgebietsgrenze (westl. Grenze der Fläche B) über eine offene Ableitung mit Gräben und Mulden innerhalb der Fläche B nach Süden geleitet zu werden.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Mischgebiet "Südlicher Ortseingang", Stand 2023

Im Süden wird das Oberflächenwasser auch aus dem nördlichen Bereichen des Mischgebietes 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.

Da für den Änderungsbereich ursprünglich die Grünfläche E zur Entwässerung als offene Sickerfläche einbezogen wurde und die neue Planung diese offene Fläche aufgrund der Nutzung des Mischgebiets großzügig versiegeln kann, wird für die Änderung

⁷⁾ Oberflächenentwässerungskonzept, Ingenieursgesellschaft Heidt und Peters mbH, Celle, Stand: 06/2022

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

im weiteren Verfahren der Nachweis zu der Oberflächenentwässerung erneut zu bringen sein. 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 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Mischgebiet (MI) [Vollgeschosse, GRZ: 0,6, GFZ: 0] mit min. 48 m³/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 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 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Mischgebiet (MI) mit min. 48 m³/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 8,00 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 m³/h bzw. 48 m³/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. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der künftigen Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Nach dem rechtssicheren Urplan sollte die vorliegende Planungsfläche bisher als Grünfläche genutzt werden. Diese Planung stammt aus dem Jahre 2023, so dass durch die momentane bauliche Entwicklung des Mischgebietes für den Geltungsbereich bereits eine Baufeldfreimachung erfolgte. Insoweit erfolgt im Plangebietsbereich ein Eingriff in bisher überwiegend gestörten Bodenfläche. Die Geländehöhen schwanken zwischen 61,00 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 (Mittlerer Pseudogley). Die schluffig-tonigen bis sandig-kiesigen Grundmoränensedimente stammen aus dem Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit und bilden Geschiebelehme und -mergel.

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

Entsprechend eines Baugrundgutachtes ⁸⁾ aus dem Urplan wurden zur Untersuchung des gesamten Mischgebietes 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. Die oberste Schicht eine 0,1 m bis 0,8 m dicke Mutterbodenschicht. Im November 2021 wurde Grundwasser im Tiefen von 1,10 m bis 5,40 m

⁸⁾ BSP Ingenieure, Braunschweig, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten sowie umwelttechnische Untersuchungen, 11.11.2021

unter Geländeoberfläche festgestellt, bzw. in Tiefen von 1,20 m bis 5,20 m nach Beendigung der Bohrungen eingemessen. Dies entspricht Grundwasserständen von ca. 56,30 m ü.NN bis 61,50 m ü.NN. Dabei handelt es sich bereichsweise um Stau- und Schichtenwasser.

Aufgrund von Erfahrungswerten ging 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.

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

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 Verichtung 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 Kampfmittelvorerkundung⁹⁾ durch die Mobildatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, konnte für das Plangebiet keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden.

2.8 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).

⁹⁾ Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, Stand: 09/2022

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Gemeinde Parsau. Für das Mischgebiet aus dem rechtskräftigen Urplan "Südlicher Ortseingang" wurde bisher eine Baufeldmachung vorgenommen. Mit der vorliegenden 1. Änderung soll für die vorliegende Planungsfläche ein weiterer Bau für Wohnungen planungsrechtlich abgesichert werden.

In einem Geltungsbereich von insgesamt rd. 0,32 ha soll in einem Mischgebiet auf 0,29 ha ein Mischgebiet mit 0,03 ha Verkehrsfläche als Anliegerstraße ausgewiesen werden.

Auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 ist im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO eine Versiegelung auf rd. 0,23 ha in dem vorliegenden Mischgebiet und auf rd. 0,03 ha durch Verkehrsflächen zulässig.

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 ¹⁰⁾
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{11) 12)}
- Schutz des Bodens ^{13) 14) 15)}
- Schutz von Kulturgütern ¹⁶⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ¹⁷⁾, 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

¹⁰⁾ 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)

¹¹⁾ 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)

¹²⁾ DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) – Teil 1; 07/2002

¹³⁾ 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)

¹⁴⁾ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

¹⁵⁾ 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)

¹⁶⁾ 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)

¹⁷⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008.1 für den Großraum Braunschweig

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.

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 Landkreises Gifhorn¹⁸⁾ 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.

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

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand

Das Plangebiet wurde bereits in einen baureifen Zustand gebracht. Westlich des Plangebiets soll für das Mischgebiet Wohnungen für Senioren entstehen. Nördlich des Plangebietes soll auf dem Mischgebiet ein Café, Arztpraxen, Tagespflege sowie ein Nahversorger entstehen. Das geplante Mischgebiet im gesamten befindet sich gerade noch im Bau. Weiter östlich verläuft parallel zum Plangebiet die B 244 mit einem Fahrradweg. Westlich der B 244 befinden sich Wohngebiete. Die östlich sowie die südlich angrenzenden Flächen sollen künftig als private Grünflächen für die Entwässerung des Mischgebietes dienen. Weiter östlich grenzen in rd. 7,00 – 8,00 m Entfernung landwirtschaftliche Flächen an.

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

¹⁸⁾ Landschaftsrahmenplan des Landkreis Gifhorn, 1994

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

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.

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 einem Baugebiet auf bisher geplanter Grünfläche bereitet planerisch eine Siedlungserweiterung vor. Der bisherige freie Außenraum wird zugunsten einer Bebauung dauerhaft überformt; ein naturnaher Biotoptyp (Grünland) wird durch einen künstlichen Biotoptyp ersetzt. Neben dem Verlust des Landschaftsraumes verursacht die bauliche Inanspruchnahme erhebliche Versiegelungen des Bodens.

a) Schutzgut Mensch

Da durch die Fertigstellung des zukünftig geplanten Mischgebiets mit einem Nahversorger, Ärztehaus, Café und Seniorenwohnungen für die Anwohnenden des Plangebietes und die der angrenzenden Wohngebiete zu Störungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen wird, sieht die Gemeinde die Entscheidung an der vorliegenden Stelle eine weitere Wohnbebauung zu schaffen als angemessen an.

Immissionskonflikte durch die östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe sind zu erwarten. Diese sind 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 das Mischgebiet aus dem Urplan als schon beeinträchtigt zu bewerten.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Fauna

Da der Zustand des Plangebiets nach der Baufeldfreimachung zugrunde gelegt wird, führt die Planung zu keinem erheblichen Eingriff in das Schutzgut, da es schon vorbelastet ist.

Flora

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

Da der Zustand des Plangebiets nach der Baufeldfreimachung zugrunde gelegt wird, führt die Planung zu keinem erheblichen Eingriff in das Schutzgut, da es schon vorbelastet ist.

c) Schutzgut Fläche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlicher Ortseingang", 1. Änderung umfasst eine bisher für Grünfläche vorgesehene Nutzung. Durch die neue Nutzung als Baufläche im Mischgebiet, wird es zu starken Versiegelungen kommen. Die Erhöhungen der versiegelten Flächen führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche.

Gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch i. V. m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe zu kompensieren, sofern sie nicht vermieden werden können. Die Kompensation erfolgt auf einer externen Fläche. Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuchs hat die Gemeinde parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt. Durch die Inanspruchnahme einer Kompensationsfläche wird durch die geforderten Maßnahmen das ökologische Aufwertungspotential und hierdurch die Grundlage für ein entsprechendes Entwicklungskonzept geschaffen, welches in eine konkrete Ausführungsplanung mündet.

d) Schutzgut Boden

Der Plangebietsbereich zählt zur Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmöränen. Im Planbereich ist ein Mittlerer Pseudogley mit mittlerer Fruchtbarkeit anzutreffen. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit ist sehr hoch. Die Bodenfunktionen werden durch Bodenverdichtung als 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 um eher weniger wertvolle Böden. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind überwiegend noch vorhanden. Baubedingte Beeinträchtigungen entstehen durch Bodenabtrag, Verdichtung und Bodenumlagerungen. Bei Realisierung des Bebauungsplans werden alle Bodenfunktionen in den für Bebauung oder Versiegelung in Anspruch genommenen Bereiche 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 Mischgebietes, 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 des Gebietes durch die Planung eines Mischgebietes statt, die dauerhaft ist. 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

Erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut aufgrund der Vorbeeinträchtigung werden nicht erwartet.

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 fest.

- Kompensation:

Im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ergeben sich zusätzliche Maßnahmenerfordernisse, für einen Ausgleich auf einer externen Fläche. Es werden für die Ausgleichsflächen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, um ein maximal mögliches, ökologisches Aufwertungspotential zu schaffen.

c) Schutzgut Fläche

Möglichkeiten für eine Rücknahme von Bauflächen bestehen in der Gemeinde nicht. Die erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut bleiben bestehen.

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 Be-

pflanzungen (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.

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 ortsnah, 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 sowie Gräben und Flächen aus dem Urplan 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 % für die Hauptnutzungen und 20 % für die Nebennutzungen.

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

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 das geplante Mischgebiet mit einem weiteren Bau von rd. 20 Wohnungen zu erweitern, bestehen für die Gemeinde keine Alternativen, da die Gemeinde innerhalb der Ortschaft Parsau fehlenden Zugriff auf geeignetere Flächen hat. Die Gemeinde sieht die vorliegende Planung am geeignetsten, da sie zur Nahverdichtung im Gemeindegebiet beiträgt und eine nachhaltige Stadtplanung sichert.

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®-KARTENSERVEN (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

Des Weiteren werden 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.

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 wurden im Bebauungsplan Maßnahmen und Festsetzungen getroffen, durch die diese reduziert bzw. ausgeglichen werden können.

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 Wohnhauses im bisherigen geplanten Mischgebiet am südlichen Ortsrand von Parsau. Durch die stetig steigende Anfrage nach Wohnraum in der Gemeinde, wurde sich für den weiteren Bau für das künftige Mischgebiet entschieden.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bildet die neu gebildete Eigentumsgrenze für das Grundstück im Mischgebiet. Der Bebauungsplan trifft dabei folgende Flächenfestsetzungen:

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Mischgebiete (MI2)	0,29 ha	90,6 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Anliegerstraße	0,03 ha	9,4 %
Gesamt	0,32 ha	100 %

Innerhalb des 0,32 ha großen Baugebietes sind Versiegelungen im Umfang bis zu 0,232 ha zulässig für die Haupt- und Nebenflächen. Daneben werden 0,03 ha für die Erschließungsstraße versiegelt.

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. Nach BArtSchV streng geschützte Sippen, gefährdete Sippen und

Arten der Vorwarnliste Niedersachsen wurden im Plangebiet durch ein Artenschutzgutachten aus dem Jahr 2022 für den Urplan schon nicht ermittelt.

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 wahrscheinlich zusätzliche landwirtschaftliche Nutzflächen östlich vom Plangebiet in Anspruch genommen.

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.

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 begrünzte Flächen, die Pflanzung von Gehölzen minimieren. Deshalb wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen ermittelt.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft wurden nicht ermittelt, da das Gebiet bereits durch die Freimachung des Bodens für das Mischgebiet vorbelastet ist.

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. 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 (NAGBNatSchG) 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

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

- 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)
- Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geänd. durch Art. 2 d. Gesetzes v. 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zul. geänd. durch Art. 1 d. Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135)

4.0 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 Städtetages¹⁹⁾, 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 in dem Urplan von einer Grünfläche als Versickerungsfläche und daher die Festsetzung großwüchsiger Gehölze verzichtet und stattdessen die Anlage einer Insektenweide mit der Regiosaatgutmischung festgesetzt hatte, wird für die vorliegende Planung der IST-Zustand als dieser bewertet.

¹⁹⁾ Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptypen in der Planung	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert
Sonstiges feuchtes Extensivgrünland	0,322	3	0,966	Mischgebiet (MI) davon versiegelbare Flächen 0,32 ha (mit GRZ I 0,6 / GRZ II 0,8) (X)	0,232	0	0,000
				Nicht versiegelbare Fläche (MI), Sonstige Grünanlage (PZA)	0,059	2	0,118
				Verkehrsfläche/ Anliegerstraße (X)	0,031	0	0,000
Summe:	0,322		0,966	Summe:	0,322		0,118
Flächenwert vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			0,966	Flächenwert nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			0,118

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand – 0,848

Nach der Modellrechnung steht dem Bereich des Plangebiets mit **0,966 Werteinheiten** ermittelten Ist-Zustand ein Planungswert von **0,118 Werteinheiten** gegenüber. Das auf **0,848 Werteinheiten** ermittelte Defizit wird auf dem Plangebiet nicht ausgeglichen. Zur Abdeckung des Ausgleichsflächenbedarfs wird der Bauvorhabenträger durch externe Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stellen. Diese muss notariell abgesichert werden. Die Eingriffsbilanzierung wird diesbezüglich bis zur weiteren Veröffentlichung ergänzt. Die Kompensationsfläche wird im Bereich der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Laufe des Verfahrens bereitgestellt.

Damit werden die Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund der externen Ausgleichsfläche kompensiert. Andernfalls wird die Kompensation nicht erbracht. Die Gemeinde wird die Ausgleichsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss durch einen städtebaulichen Vertrag (Kompensationsvertrag)sichern.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

– wird im weiteren Planverfahren ergänzt –

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 bis zum 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 zur Stellungnahme bis zum 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.

- Veröffentlichung/ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Parsau hat in seiner Sitzung am 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 Veröffentlichung fand für die Dauer der vom Flecken als angemessen angesehenen Frist vom bis einschließlich 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

– wird im weiteren Planverfahren ergänzt –

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.

Gemeinde Parsau, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

9.0 Verfahrensvermerk

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

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

Parsau, den

.....

(Bürgermeisterin)