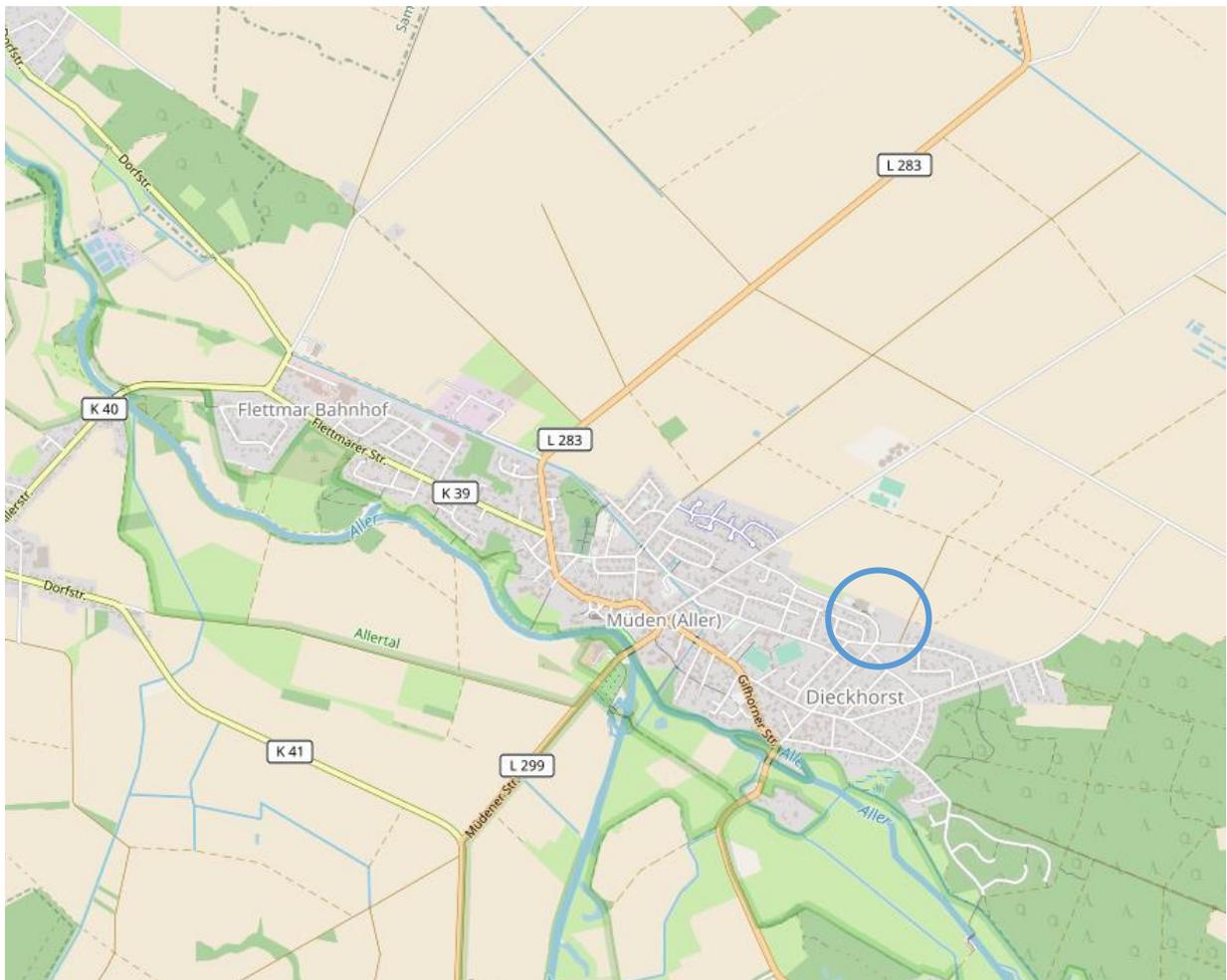


# Begründung zum Bebauungsplan "Pollschierskamp-Erweiterung", 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



Stand: 06/ 2024  
§ 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

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

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

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
1.4	Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	7
<b>2.0</b>	<b>Planinhalt/ Begründung</b>	<b>7</b>
2.1	Baugebiet	7
2.2	Erschließung	9
2.3	Ver- und Entsorgung	9
2.4	Bodenschutz/ Baugrund/ Topographie	10
2.5	Immissionsschutz	11
2.6	Brandschutz	12
2.7	Kampfmittelbeseitigung	12
2.8	Altlasten	12
<b>3.0</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>12</b>
3.1	Einleitung	12
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	12
3.1.2	Ziele des Umweltschutzes	13
3.2	Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	14
3.2.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
3.2.2	Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
3.2.3	Entwicklungsprognose	15
3.2.4	Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	15
3.2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	23
3.2.6	Andere Planungsmöglichkeiten	25
3.2.7	Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	25
3.3	Zusatzangaben	26
3.3.1	Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	26
3.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	26
3.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
<b>4.0</b>	<b>Naturschutzfachliche Bilanzierung</b>	<b>27</b>
<b>5.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>29</b>
<b>6.0</b>	<b>Örtliche Bauvorschrift</b>	<b>29</b>
<b>7.0</b>	<b>Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>30</b>
<b>8.0</b>	<b>Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>30</b>
8.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	30
8.2	Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	31
8.3	Veröffentlichung im Internet / Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	31
<b>9.0</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>31</b>
<b>10.0</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>31</b>
	<b>Anhang: Artenliste</b>	<b>32</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

Mit Urteil vom 18. Juli 2023 wurde von Seiten des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) festgestellt, dass § 13b BauGB mit Unionsrecht nicht vereinbar ist. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden.

In Anpassung an die aktuelle Rechtslage erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans "Pollschierskamp-Erweiterung", 1. Änderung im geregelten Verfahren.

## 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Die Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) liegt im Westen des Landkreises Gifhorn im Einzugsbereich der Städte Gifhorn, Wolfsburg, Celle und Braunschweig. Die Gemeinde ist Teil der Samtgemeinde Meinersen. Nach landesplanerischer Einordnung<sup>1)</sup> befindet sich die Gemeinde Müden (Aller) in der ländlichen Region.

Nach regionalen Zielvorgaben (RROP)<sup>2)</sup> hat die Ortschaft Müden (Aller) eine grundzentrale Teilfunktion zur Unterstützung eines Grundzentrums bei der Bereitstellung von zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu erfüllen.

Der Ort Meinersen nimmt die Funktion des Grundzentrums wahr; den Orten Leiferde und Müden (Aller) werden grundzentrale Teilfunktionen innerhalb der Samtgemeinde Meinersen zugewiesen.

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

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

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

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

Der Bebauungsplan betrifft Flächen am Nordrand des bebauten Siedlungsbereichs von Müden (Aller). Ziel der Planung ist es, für den Geltungsbereich Wohnnutzungen (von insgesamt rd. 0,99 ha) zu ermöglichen.

Der Regionalverband Großraum Braunschweig setzt als Träger der Regionalplanung für den "Inneren Bedarf" 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner/ Jahr an. Bezogen auf die Einwohner von Müden (Aller) entspricht das einem Bedarf von ca. 9 Wohnein-

---

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, letzte Änderung 2017 (LROP)

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

heiten pro Jahr. Für den Zielzeitraum des Bebauungsplanes, der hier mit 5 bis 10 Jahren angenommen wird, ergibt sich somit ein Bedarf an 45 bis 90 Wohneinheiten. Zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs werden mit der vorliegenden Planung ca. 13 Wohngrundstücke angeboten, sodass der kurz- bis mittelfristige Bedarf zur Entwicklung eines Baugebietes abgedeckt wird.

Das Plangebiet ist als bauleitplanerisch gesicherter Bereich im Regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesen. Darüber hinaus bestehen keine regionalplanerischen Vorgaben.



Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig Auszug ohne Maßstab

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

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

### ÖPNV

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

*Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bediensachsen benötigen eine kostenintensive Erschließung, um attraktive ÖPNV-Verbindungen anzubieten. Der ÖPNV ist in diesen Fällen meistens nicht wirtschaftlich zu betreiben. Aus Sicht des ÖPNV sind*

<sup>3)</sup> Nahverkehrsplan für den Großraum Braunschweig 2020

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

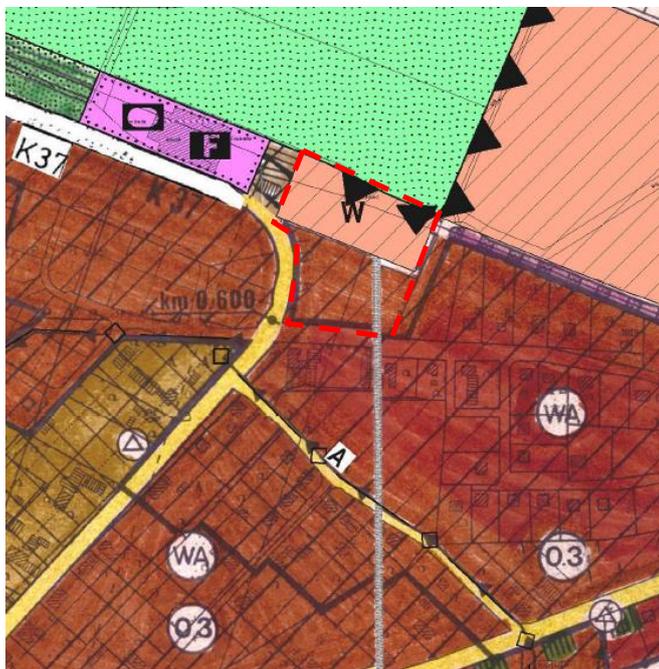
*diese Siedlungsentwicklungen zu vermeiden und etwaige Kostendeckungsfehlbeträge für ein gewünschtes Bedienungsangebot bei der Erschließungsplanung bzw. Abwägung zu berücksichtigen.*

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

Die Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr ist durch das Busliniennetz mit einer Haltestelle in einer Entfernung von ca. 100 m am "Schusterskamp" gewährleistet. Das Busangebot besteht aus einer Linie: 157 (Müden (Aller) – VW-Werk).

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Meinersen besitzt einen Flächennutzungsplan, der in seiner Urfassung 1977 wirksam wurde. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist als Wohnbaufläche dargestellt. Insoweit ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Rechnung getragen worden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Die Planung basiert auf dem Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen aus dem Jahr 2006 (sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Hierin sind die geplanten Bauflächen als bauleitplanerisch gesicherte Flächen dargestellt.

---

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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

Der Bereich wurde bereits im Jahre 2021 mit dem Bebauungsplan "Pollschierskamp", 3. Änderung und Erweiterung überplant. Für das Areal wurden damals auf Grundlage des § 13b BauGB im beschleunigten Planverfahren allgemeine Wohnbaugebiete 1 und 2 mit der Grundflächenzahl (GRZ) von jeweils 0,4, I- bis II-geschossige Bebauung und offener Bauweise festgesetzt.

Mit Urteil vom 18. Juli 2023 wurde von Seiten des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) festgestellt, dass § 13b BauGB mit Unionsrecht nicht vereinbar ist. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden.

In Anpassung an die aktuelle Rechtslage erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans "Pollschierskamp-Erweiterung", 1. Änderung im geregelten Verfahren.

Im Gegensatz zu den Festsetzungen des Bebauungsplans von 2021 wird der Bereich aufgrund der Nachfrage nach Wohnraum einheitlich überplant. Es soll ein allgemeines Wohngebiet mit der GRZ von 0,4, I-geschossiger Bebauung und offene Bauweise sowie eine einheitliche Traufhöhe für die Gebäude von 8,00 m und Firsthöhe von 12,00 m stattfinden.

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für benötigte Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Müden (Aller) zu schaffen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt eine Arrondierung der Ortslage.

Zur Vermeidung und Minimierung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB greift die Baugebietsentwicklung bei der Erschließung auf die bisher nur einseitig für die Erschließung genutzte Straße "Schusterskamp".

Die Festsetzung eines Wohngebietes wirkt sich bezogen auf die Umsetzungsstrategie "Gender Mainstreaming" im Grundsatz in gleicher Weise auf die verschiedenen Bevölkerungsgruppen zugunsten der Schaffung von Wohnraum aus.

Im Hinblick auf die geplante Neuversiegelung der im größten Teil als Weide, die mit Schafen beweidet wird, und Grünland genutzten Fläche wurde 2021 für den Plangeltungsbereich eine Baugrunduntersuchung<sup>4)</sup> durchgeführt. Die Aussagen zu Bodenverhältnissen sowie der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers sind in die Begründung des Bebauungsplans eingeflossen.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig. Der Investor hat bereits 2021 im Gespräch mit dem Wasserverband Gifhorn ein abgestimmtes Entwässerungskonzept vorgelegt. Damit ist die Entwässerung vertraglich gesichert.

---

4) Böker und Partner: Allgemeine Baugrunduntersuchung, Bebaubarkeitsprüfung, Baugebiet Müden/ Aller "Alte Gärtnerei", Geotechnische Voruntersuchung, Projektnummer: 21P203, Hannover 01.04.2021

---

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Ebenfalls im Jahr 2021 erfolgte eine artenschutzrechtliche Kartierung<sup>5)</sup> der Flächen sowie deren Umgriff zur Feststellung der vorkommenden Arten. Hierbei erfolgt vorrangig die Bestandsaufnahme der Avifauna und Fledermäuse. In Verbindung mit einer Biotoptypkartierung wurde unter Berücksichtigung des § 1a BauGB im Rahmen der weiteren Planaufstellung die naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung präzisiert.

Zwecks Beurteilung der Lärmeinflüsse wurde 2021 ein schalltechnisches Gutachten<sup>6)</sup> erstellt. Relevante Vorbelastungen durch Sportlärm liegen für die Nachbarschaft nach Aussage des Schallgutachters nicht vor.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches führt die Gemeinde parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht finden wird.

#### **1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG**

---

Die vorliegende Planung beinhaltet ein allgemeines Wohngebiet. Durch die gewählte Art der Nutzung wird ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet erfolgen kann.

Nördlich von Müden (Aller) befindet sich in einer Entfernung von ca. 560 m eine 4 MW-Biogasanlage mit angeschlossener Gasaufbereitung.

Die Planung führt zu keinen Einschränkungen vorhandener Störfallbetriebe, da sich in der näheren Umgebung zu diesen Betrieben bereits schutzwürdige Nutzungen befinden. Man muss davon ausgehen, dass diese sich an die vorgeschriebenen Abstände halten, da sie im Rahmen des Immissionsschutzes genehmigt worden sind.

#### **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen im Norden der bebauten Ortslage von Müden (Aller) an der Straße "Schusterskamp" ein Baugebiet entwickelt werden.

#### **2.1 Baugebiet**

---

##### **- Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO**

Der Planungsabsicht folgend, Flächen für die Wohnentwicklung bereitzustellen, bestimmt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt dabei einerseits die Wohnfunktion, andererseits die dörflich gemischte Lage im Ortskern von Müden (Aller) mit hier ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben und der unmittelbaren Lage an landwirtschaftlichen Flächen. Die damit einhergehenden, für eine dörfliche Lage üblichen Störwirkungen wären bspw. mit denen eines "reinen

---

<sup>5)</sup> LEWATANA- Consulting Biologists : Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Bebauungsplanverfahren "Alte Gärtnerei" in Müden/ Dieckhorst (Aller), Rullstorf, August 2021

<sup>6)</sup> Bonk – Maire – Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Pollschierskamp" 3. Änd. in Müden, Bericht Nr.: 05202/I, Garbsen den 16.06.2021

Wohngebiets" (WR) gem. § 3 BauNVO nicht zu vereinbaren. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" ermöglicht aber auch den künftigen Bewohnern ihr Wohnumfeld, bspw. in Form einer nicht störenden Kleintierhaltung, dörflicher auszurichten.

Um die klassische Wohnnutzung zu gewährleisten, sind gem. § 2 Abs. 5 und 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO lediglich Wohngebäude und die der Versorgung dienenden Läden zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Im gesamten Plangebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Im Sinne der Intention der Gemeinde, dem Bedarf an Wohnraum nachzukommen, soll im Teilbereich des Plangebietes überwiegend Mehrfamilienhausbebauung gebaut werden. Dementsprechend wird dort eine zweigeschossige Bebauung und eine GRZ von 0,4 zugelassen. Mit der zulässigen Überschreitung für Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen von 50 % können somit innerhalb der allgemeinen Wohngebiete maximal rd. 0,59 ha versiegelt werden. Des Weiteren wird eine Traufhöhe von 8,00 m und eine Firsthöhe von max. 12,00 m festgesetzt. Der Bezugspunkt ist der höchste, mit dem natürlichen Geländeverlauf angeschnittene Punkt des Gebäudes.

Gemäß § 9 Abs. 4 darf im Bereich der internen Erschließungswege die zulässige Grundflächenzahl auf bis zu 1,0 überschritten werden. Somit können die Grundstücke effizient genutzt und der Eingriff an anderer Stelle vermieden werden.

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise vorgesehen. Insoweit ist die Errichtung sowohl von Mehrfamilienhäusern als auch von Einzel- oder Doppelhäusern und Reihenhäusern zulässig. Da diese Festsetzung allerdings auch erlaubt, mehrere Wohnungen in einem Einzelhaus unterzubringen, solange das Gebäude eine Gesamtlänge von 50 m auf einem Grundstück unterschreitet, werden weitergehende Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur Anzahl der Wohnungen getroffen.

In Bezug auf die in der Ortslage vorhandene Bebauung wird eine Mindestgrundstücksgröße für jede Wohneinheit für Einzelhäuser von 570 m<sup>2</sup> vorgesehen, wobei je angefangene 450 m<sup>2</sup> eine Wohneinheit zulässig ist. Für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte bei 300 m<sup>2</sup> und für Reihenhäuser bei 250 m<sup>2</sup> wird eine Wohneinheit festgelegt. Bei Mehrfamilienhäusern wird lediglich eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> geregelt. Dabei wird auf eine Beschränkung der Wohnungsanzahl verzichtet, um dort eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung zu gewährleisten.

Um darüber hinaus eine flexible Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, werden die Baugrenzen als ein großes Baufenster gefasst. Lediglich zu den öffentlichen Verkehrswegen wird eine Baugrenze mit 5,00 m festgesetzt. Den Bauherren soll damit eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen gewährt werden. Belange des Landesbauordnungs- und Nachbarchaftsrechts sind in diesem Rahmen aber weiterhin zu beachten und vorrangig. Um den Straßenraum der vorhandenen und geplanten Wege nicht durch Nebenanlagen zu beeinträchtigen, die eine vergleichbare Wirkung wie Hauptanlagen aufweisen, wird für Garagen, Carports etc. ein Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Straße und inneren Verkehrserschließung vorgeschrieben. Davon sind Einfriedungen und erforderliche Zufahrten ausgenommen. So wird für ein attraktives Ortsbild und einen angemessenen Straßenraum Sorge getragen.

Die maximal zulässige Anschlussbreite der Zufahrten und Zugänge für die Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen beträgt insgesamt bei Mehrfamilien- und Einzelhausgrundstücken 4,00 m, bei Doppelhaus- und Reihenhausgrundstücken 3,00 m. Somit wird sichergestellt, dass die Versiegelung auf den angemessenen Grad begrenzt

---

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

wird. Die Breite von internen Erschließungsstraßen an öffentlicher Verkehrsfläche ist hiervon nicht betroffen.

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Quartiers am Ortsrand zu gewährleisten, wird darüber hinaus festgelegt, dass je Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum gem. der Artenliste 1 (s. Anhang der Begründung) oder ein Obstbaum zu pflanzen ist. Des Weiteren erfolgt ein Hinweis, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u. a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelungen der privaten Grundstücksflächen.

Um sicherzustellen, dass der Charakter der neuen Bebauung mit der dörflichen Ortslage harmoniert, wird mit dem Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt, die Regelungen zur Gestaltung der Dachdeckung und Dachform sowie Einfriedungen beinhalten.

## **2.2 Erschließung**

---

### **- Straßenverkehrs- und Wegeflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Schusterskamp und weiter über eine private Erschließung. Dabei wird vorgesehen, dass die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Verkehrswege auf bis zu 1,0 überschritten werden darf.

Der Ausbau der neuen Planstraßen ist nach der Richtlinie zum Ausbau von Straßen (RASt 06) vorgesehen.

### **- Park- und Stellplatzflächen**

Notwendige Stellplätze sind innerhalb der Baugebiete in Form von Garagen oder Stellplätzen auf den privaten Grundstücken nach den Vorgaben der NBauO nachzuweisen.

### **- Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich am Schusterskamp in einer Entfernung von ca. 100 m. Das Plangebiet liegt damit im fußläufigen Radius bestehender Haltepunkte. Das Busangebot besteht aus einer Linie: 157 (Müden (Aller) – VW-Werk).

### **- Technische Infrastruktur**

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

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

---

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Anwohner bzw. Nutzer von Grundstücken, die nicht direkt durch die Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation etc. vorhanden und wird im erforderlichen Umfang erweitert. Die Wasserversorgung erfolgt

über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn und wird Richtung Triftstraße abgeleitet.

Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verdunsten, zu versickern oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig. Der Investor hat bereits 2021 im Gespräch mit dem Wasserverband Gifhorn ein abgestimmtes Entwässerungskonzept vorgelegt. Damit ist die Entwässerung vertraglich gesichert.

## 2.4 Bodenschutz/ Baugrund/ Topographie

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 2 BauGB).

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

Der südliche Teilbereich ist derzeit überwiegend bebaut und stellt sich als Weide und Baumschule dar. Der nördliche Teil wird landwirtschaftlich genutzt.

Entsprechend dem vorliegenden Baugrundgutachten<sup>7)</sup> liegt im gesamten Planbereich unterhalb der Mutterbodenschicht ab Tiefen von 0,7 m bis zu 1,4 m schluffiger, torfiger Sand vor. Ab 1,4 m befindet sich schluffiger Sand. Der Grundwasserstand im November 2018 wurde in einer Tiefe von rd. 1,3 m bis 1,45 m unter der Geländeoberkante (GOK) angetroffen. Nach Aussage des Gutachtens ist für die Dimensionierung von Versickerungsanlagen ein mittlerer höchster Grundwasserstand von 48,0 mNN anzunehmen. Nach DWA-A 138 kann im begründeten Ausnahmefall eine Mächtigkeit des Sickerraumes von < 1 m vertreten werden, wenn unbedenkliche Niederschlagsabflüsse und eine geringe stoffliche Belastung der Niederschlagsabflüsse gegeben sind. Die Unbedenklichkeit ist gegeben, wenn die Dachflächen ohne Verwendung von unbeschichteten Metallen hergestellt werden oder wenn es sich um Terrassenflächen handelt.

Eine dezentrale Regenwasserversickerung ist nur bei Verwendung von flachen Versickerungsanlagen eingeschränkt möglich. Eine Beeinträchtigung der Erdarbeiten durch anstehendes Grund- oder Stauwasser ist für flach gegründete Gebäude zunächst nicht zu erwarten. Für den Bau von tieferliegenden Bauteilen (z.B. Kellergeschossen oder Kanalbau) kann je nach Jahreszeit und konkretem Standort eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich werden. Es sind eine Geländeanhebung und eine großflächige Dimensionierung der Versickerungsanlagen erforderlich.

7) Allgemeine Baugrunduntersuchung Bebaubarkeitsprüfung Baugebiet Müden/Aller "Alte Gärtnerei"  
Geotechnische Voruntersuchung, Projekt-Nr.: 21P203, Böker und Partner, Hannover, 01.04.2021

Gründungsarbeiten können voraussichtlich über geböschte Baugruben nach DIN 4124 erfolgen. Ohne rechnerischen Nachweis der Standsicherheit darf bei den festgestellten Baugrundverhältnissen der Böschungswinkel von 45° nicht überschritten werden.

## 2.5 Immissionsschutz

---

Der Planbereich grenzt im Nordwesten unmittelbar an die Turnhalle. Insofern besteht eine Vorbelastung durch Sportlärm für das Baugebiet. Darüber hinaus sollen Aussagen zu der zu erwartenden Immissionsbelastung durch die Nutzung des angrenzenden Feuerwehrstandortes der Feuerwehr Müden/ Dieckhorst gemacht werden. Die Beurteilung der durch die Feuerwehr zu erwartende Geräuschbelastung erfolgt in Anlehnung an die TA Lärm.

Zwecks Beurteilung der Lärmeinflüsse wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>8)</sup> erstellt. Relevante Vorbelastungen durch Sportlärm liegen für die Nachbarschaft nach Aussage des Schallgutachters nicht vor.

Die Beurteilung der Geräuschsituation im Rahmen des Bauleitverfahrens erfolgt auf Grundlage der VVBauG i.V. mit Beiblatt 1 zu DIN 18005. Darüber hinaus werden die Regelungen der 18. BImSchV bzw. der TA Lärm beachtet.

Die Nutzungsintensitäten der Sporthalle wurden bei der Gemeinde erfragt und stellen auf die jeweils schalltechnisch ungünstigste Situation an Werktagen (Montag bis Samstag) oder Sonntagen ab. Zusätzlich wurden die Emissionspegel von Parkplatzflächen und privaten Veranstaltungen im Vereinsheim berechnet.

Berechnet wurden die durch die o.g. Geräuschquellen verursachten Mittelungspegel für den Beurteilungszeitraum tags von 6.00 bis 22.00 Uhr und nachts (lauteste Nachtstunde). Dabei wurde der Schutzanspruch eines Dorfgebietes von 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB (A) nachts zu Grunde gelegt.

Unter Beachtung der Außenbauteile der Sporthalle kann eine nennenswerte Schallabstrahlung über die Wände bzw. Dachfläche gegenüber den im Bereich der Freiflächen auftretenden Geräuschen ausgeschlossen werden. Entsprechend einer Ortsbesichtigung kann eine Schallabstrahlung über Fenster (keine direkten Hallenfenster) ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Berechnung der Emissionspegel des Parkplatzes erfolgt auf der Grundlage der Parkplatzlärmstudie. Dabei können die Geräuschemissionen nach dem sogenannten zusammengefassten Verfahren bzw. dem Sonderfallverfahren (getrenntes Verfahren) ermittelt werden.

Durch die i.V. mit der Sporthalle stehenden Parkplätze wird sonntags innerhalb der Ruhezeit von 13.00-15.00 Uhr der maßgebliche Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet von: WA-Gebiet IRW (innerh. Ruhezeit) = 55 dB(A) sicher unterschritten.

Im Hinblick auf die Durchführung eines Feuerwehrübungsbetriebes ist festzustellen, dass der gemäß Beiblatt 1 DIN 18005 bzw. TA Lärm zu beachtende Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert von: WA-Gebiet: IRW (tags)= 55 dB(A) im überwiegenden Bereich des Plangebietes ebenfalls unterschritten wird. An der nordwestlichen Grenze des Plangebietes ist mit einer Immissionsbelastung durch die Nutzung des Feuerwehrstandortes von 56-57 dB(A) und somit von einer Überschreitung des Richtwertes um

---

<sup>8)</sup> Bonk – Maire – Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Pollschierskamp", 3. Änd. in Müden, Bericht Nr: 05202/I, Garbsen den 16.06.2021

---

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

rd. 2 dB(A) zu rechnen. Im übrigen Plangebiet wird der maßgebliche Immissionsrichtwert sicher eingehalten bzw. weit unterschritten. Der kleine Teilbereich, der von einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes betroffen ist, wird als Abstandsfläche durch Baugrenzen zum Schutz der Wohnbebauung ausgebildet.

In der Nachtzeit wird durch die letzten Pkw-Abfahrten nach 22 Uhr der für WA-Gebiete maßgebliche Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert von WA-Gebiet: IRW (nachts)= 40 dB(A) im gesamten Plangebiet sicher eingehalten. Am nordwestlichen Rand des Gebietes ist mit einer Immissionsbelastung von bis zu rd. 37 dB(A) und somit einer Unterschreitung des maßgeblichen Richtwertes von rd. 3 dB(A) auszugehen.

## **2.6 Brandschutz**

---

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

## **2.7 Kampfmittelbeseitigung**

---

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

## **2.8 Altlasten**

---

Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn zu melden.

## **3.0 Umweltbericht**

---

Im Hinblick auf die Umweltprüfung soll entsprechend dem Verfahrensstand der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

## **3.1 Einleitung**

---

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

### **3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für benötigte Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Müden (Aller) zu schaffen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt eine Arrondierung der Ortslage.

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Im Sinne der Intention der Gemeinde, dem Bedarf an Wohnraum nachzukommen, soll im Teilbereich des Plangebietes überwiegend Mehrfamilienhausbebauung gebaut werden. Dementsprechend wird dort eine zweigeschossige Bebauung und eine GRZ von 0,4 zugelassen. Mit der zulässigen Überschreitung für Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen von 50 % können somit innerhalb der allgemeinen Wohngebiete maximal rd. 0,59 ha versiegelt werden. Des Weiteren wird eine Traufhöhe von 8,00 m und eine Firsthöhe von max. 12,00 m festgesetzt. Der Bezugspunkt ist der höchste, mit dem natürlichen Geländeverlauf angeschnittene Punkt des Gebäudes.

Gemäß § 9 Abs. 4 darf im Bereich der internen Erschließungswege die zulässige Grundflächenzahl auf bis zu 1,0 überschritten werden. Somit können die Grundstücke effizient genutzt und der Eingriff an anderer Stelle vermieden werden.

Es wurde für das Plangebiet eine Biotoptypenkartierung vorgenommen sowie eine Kartierung der Brutvögel und Fledermausarten<sup>9</sup>. Des Weiteren wurden eine Potentialanalyse für die Gebäude und Gehölze sowie andere rechtlich relevante Arten und Lebensgemeinschaften vorgenommen.

Die Ergebnisse aus dem Gutachten wurden zur Beurteilungsgrundlage planbedingter Eingriffe in naturschutzfachliche Belange, die zu erwarten sind, gemacht. Sie bilden zudem die Basis entsprechender Maßnahmen.

### 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft<sup>10)</sup>
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion<sup>11)</sup>
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen<sup>12) 13)</sup>
- Schutz von Kulturgütern<sup>14)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)<sup>15)</sup>, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn sowie den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltungen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) und dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgeleitet und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

Das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen ist darüber hinaus beachtet worden.

---

<sup>9)</sup> Lewatana – Consulting Biologists: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Bebauungsplanverfahren in Müden Dieckhorst (Aller); August 2021, Rullstorf  
<sup>10)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
<sup>11)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)  
<sup>12)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)  
<sup>13)</sup> DIN 18005, Schallschutz im Städtebau  
<sup>14)</sup> Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)  
<sup>15)</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig; Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig sowie 1. Änderung

---

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Unter Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurde eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erstellt, deren Ergebnis unter dem Punkt naturräumliche Schutzgüter des Umweltberichts wiedergegeben ist. Grundlage für die Bewertung und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Planung bildet dabei die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagmodell"<sup>16)</sup>.

### **3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

---

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prüfung erfolgte schutzgutbezogen auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

#### **3.2.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

---

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

##### Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- ☞ das Regionale Raumordnungsprogramm,
- ☞ die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn <sup>17)</sup>,
- ☞ das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen,
- ☞ Bodenübersichtskarten,
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet.

Ergänzend werden Kenntnisse aus der Bestandsaufnahme vor Ort und Fachgutachten berücksichtigt. Dabei handelt es sich um eine artenschutzrechtliche Untersuchung, Schallgutachten sowie Baugrunduntersuchung.

#### **3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

---

##### **Allgemein**

Das Plangebiet liegt in Müden (Aller) im Norden der bebauten Ortslage und umfasst rd. 0,99 ha. Das Areal wird derzeit als Grünland sowie Weide genutzt.

##### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

---

<sup>16)</sup> Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

<sup>17)</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1987 - 1993

Bei Nichtumsetzung der Planung würde der Planbereich weiterhin, wie bisher auch, landwirtschaftlich genutzt. Planungen anderer Art sind derzeit für die Fläche nicht vorgesehen. Veränderungen der Umweltsituation würden nicht eintreten.

Durch die Planung werden die Voraussetzungen geschaffen, die einer Entwicklung der Wohnbebauung in der Gemeinde beitragen.

### **3.2.3 Entwicklungsprognose**

---

Der Bebauungsplan bereitet die Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Wohnhäusern, Nebenanlagen und privaten Wegen vor. Es erfolgen dauerhafte Bodenversiegelungen und die Einbindung der neuen Wohnbaufläche in das durch bauliche Anlagen und Verkehr geprägte Siedlungsgefüge von Müden (Aller).

Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Durch die erstmalige bauliche Inanspruchnahme wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch Überbauungen ermöglicht. Diese werden durch die Ausgleichsmaßnahmen auf der planexternen Fläche kompensiert.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Klima/ Luft werden durch die Planung Beeinträchtigungen vorbereitet. Diese werden aber aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation nicht von erheblicher Natur sein.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kann es aufgrund der festgesetzten Versiegelungsmöglichkeiten zu Beeinträchtigungen kommen. Der Wegfall einer Fläche, die Vögeln zur Futtersuche dient, wird jedoch durch die Entstehung der geplanten Hausgärten überwiegend ausgeglichen.

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

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

### **3.2.4 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

---

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt und beschrieben. Die 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.

#### **a) Naturräumliche Schutzgüter und Landschaft**

Nach den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 befindet sich der Plangeltungsbereich innerhalb des als bauleitplanerisch gesicherten Bereiches.

Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nach Auswertung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn bestehen für den Planbereich und seine

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

unmittelbare Umgebung weder Schutzgebiete oder Objekte nach dem Naturschutzrecht noch Bereiche oder Objekte, die die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach dem Naturschutzrecht erfüllen.

Das Plangebiet liegt ca. 550 m nördlich des Natura 2000/ Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" (EU-Kennzahl 3021-331). Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie zur effektiven Ausnutzung vorhandener Infrastruktur erachtet die Gemeinde diese geringfügige Erweiterung der Wohnbebauung als angemessen.

Der Plangeltungsbereich ist der naturräumlichen Region des Weser-Aller-Flachlandes zuzuordnen (Rote Liste Region: Tiefland).

Das Plangebiet wird im Norden durch einen alten Bahndamm begrenzt. Dieser soll als Rad- und Fußweg ausgebaut werden. Den städtebaulichen Kontext prägt eine dichte Einzel- und Reihenhausbebauung mit relativ kleinteiligen Strukturen ohne nennenswerte Biotope. Ausnahme bildet die im Osten angrenzende Hofstelle mit Gehölzstrukturen. Nördlich schließt sich die offene Feldflur an das Plangebiet an.

Im Plangeltungsbereich soll ein größerer zusammenhängender Wohnkomplex entstehen. Den größten Anteil der Untersuchungsfläche nimmt das "eingesäte Grünland" im Norden ein. Direkt angrenzend liegt der Biototyp "sonstige Weidefläche", der zur Zeit der Untersuchung mit Schafen beweidet war. Im Bereich der Weide wachsen angepflanzte Baumbestände, die als „Baumschule“ eingestuft sind. Gesäumt wird der südliche Teil von einer "Ruderalflur" und einer "Zierhecke", die bereits zu Teilen entfernt wurde.

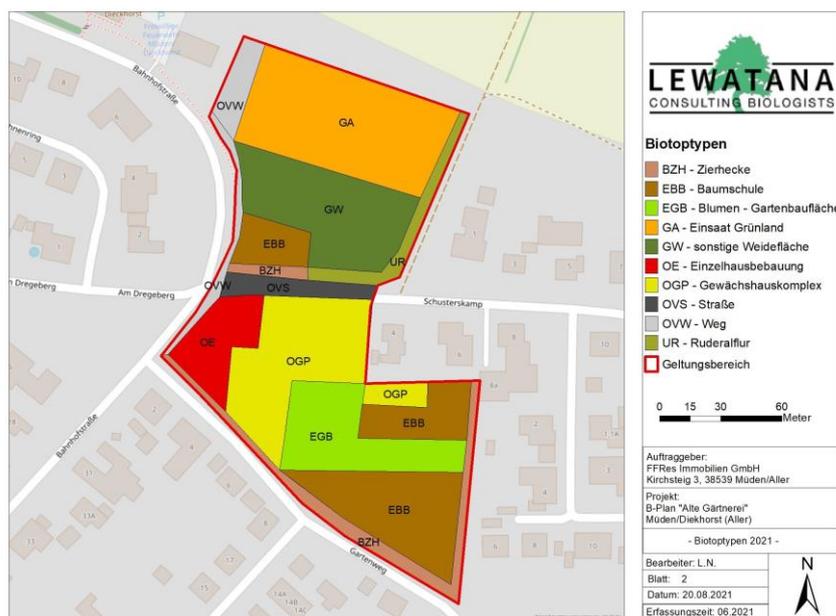


Abbildung: ermittelte Biotypen innerhalb des Untersuchungsgebietes

Mit dem Neubau von Gebäuden und der entsprechenden Infrastruktur geht eine Versiegelung und eine Entfernung der aktuellen Biotopstrukturen einher.

Hinsichtlich der Vegetation handelt es sich bei der untersuchten Fläche nicht um besonders oder streng geschützte Biotope, da vorwiegend intensives Grünland und Gartenbaubiotope vorhanden sind. Auch wurden keine besonders geschützten Pflanzenarten und ihre Entwicklungsformen erfasst. Es entstehen daher bei einer Überbauung

der Fläche **keine artenschutzrechtlichen Konflikte weder nach § 30 noch § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz).**

#### **b) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Entscheidend für die artenschutzrechtlichen Folgen des Vorhabens sind die Europäischen Vogelarten, die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie Arten, für die eine nationale Verantwortung besteht. Infrage kommen Arten, die in Deutschland in ihrem Bestand gefährdet oder selten sind oder Arten, für die Deutschland eine besondere Verantwortung trägt.

Für alle Artengruppen wird mindestens eine Potenzialanalyse durchgeführt. Für Artengruppen, bei denen eine Anwesenheit bzw. in denen ein negativer Einfluss durch das geplante Vorhaben nicht ausgeschlossen werden konnte, sind Kartierungen durchgeführt worden. Dabei wird das potenzielle Artenspektrum aufgrund der Habitatstrukturen im Untersuchungsraum ermittelt.

#### **- Säugetiere**

Für das Plangebiet ist grundsätzlich das Vorkommen verbreiteter, den Siedlungsraum besiedelnder Fledermausarten zu erwarten. Aber auch baumbewohnende Fledermausarten aus nahegelegenen Waldgebieten /-parzellen können das Gebiet zur Nahrungssuche nutzen und ggf. auch Quartiere in nahegelegenen Gebäudekomplexen beziehen. Gewässergebundene Säugetierarten (wie z.B. Fischotter und Biber) sind nicht zu erwarten. Weitere in Niedersachsen vorkommende Säugetierarten des Anhangs IV (wie Haselmaus, Gartenschläfer, Feldhamster, Wildkatze, Luchs) treten in der Region nicht auf und/oder finden auch keinen geeigneten Lebensraum innerhalb des Nahraums des zu untersuchenden Gebietes.

Innerhalb der Begehungen sowie über die Erfassungen wurden insgesamt mindestens elf Fledermausarten innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Untersuchungsgebietes registriert.

Die meisten Erfassungen beziehen sich hierbei auf den großen Abendsegler, die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus mit 39 %, 28 % bzw. 26 %. Weniger Kontakte (< 10 %) entfallen auf den Kleinen Abendsegler, die Mückenfledermaus, die Zweifarbfledermaus, Langohrfledermäuse, Bartfledermäuse, die Fransenfledermaus, Myotis, Rauhaufledermäuse und nicht genau zuzuordnende Nyctaliode.

Die Fledermausaktivitäten bei den Begehungen konzentrierten sich hier vor allem auf die Straßen entlang der bebauten Lagen.

Die Gehölze und die abzureißenden Gebäude im Plangebiet wurden auf Nistplatz- und Quartierpotential sowie auf aktuellen Besatz untersucht. Diese wiesen allerdings keine für Fledermäuse relevanten Quartierstrukturen (Baumhöhlen, Rindenabplatzungen etc.) auf, so dass Quartiere baumbewohnender Fledermausarten, wie z.B. der Große Abendsegler oder die Rauhaufledermaus, innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden konnten.

Eine gelegentliche Nutzung baulicher Anlagen im Bereich der ehemaligen Gärtnerei einzelner Tiere als Tagesversteck kann jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Es wurden allerdings keine Hinweise einer früheren oder aktuellen Nutzung durch Fledermäuse gefunden.

Im Ergebnis hat die Untersuchung ein geringes bzw. kein Quartierpotential innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt. Sämtliche innerhalb des Plangebietes befindlichen und von Fällungen betroffenen Gehölzbestände besitzen -aufgrund fehlender Strukturen wie Baumhöhlen, Rindenabplatzungen etc.- kein Quartierpotential für

baumbewohnende Fledermausarten, so dass Quartiere dieser Arten innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden können.

Das Untersuchungsgebiet, hier insbesondere die nördlich gelegenen Grünland-/Weidebereiche, wird zumindest zeitweise als Jagdhabitat, insbesondere von der Zwerg- und der Breitflügelfledermaus sowie dem Großen Abendsegler, genutzt. Allerdings ist bei diesem Jagdgebiet nicht von einem essentiellen Jagdgebiet auszugehen, zumal im nahen und weiteren Umfeld weitere, nicht vom Bauvorhaben betroffene Still- und Fließgewässer (Oker und Aller) und strukturreiche Grünlandbereiche vorhanden sind, die als Jagdhabitat sehr viel hochwertiger als die zu überbauende Fläche zu beschreiben sind. Das betrifft auch den etwa 300-400 m östlich vom USG entfernten Waldbereich, der nicht nur ein wertvolles Nahrungshabitat, sondern auch einen Lebensraum für baumbewohnende Fledermausarten bietet.

So bleiben, trotz Wegfall des im Vergleich kleinen Jagdgebietes im USG, bedeutsame Jagd- und Transfer Routen unbeeinträchtigt, so dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Fledermauspopulationen (**§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot)**) nicht zu erwarten ist und entsprechende **Maßnahmen daher nicht erforderlich sind**.

Einige der erfassten Arten sind Waldarten (z.B. Großer und Kleiner Abendsegler, die Wasser- sowie die Rauhautfledermaus), die ihre Quartiere bevorzugt in Baumhöhlen, Astlöchern oder unter Rindenabplatzungen beziehen. Da, wie oben beschrieben, solche Strukturen innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden sind, sind Quartiere dieser Arten durch das Bauvorhaben nicht unmittelbar betroffen. Von Quartieren baumbewohnender Arten, vor allem des Großen Abendseglers, kann aber -aufgrund der hohen Anzahl an registrierten Kontakten dieser Art- in den umliegenden Gehölz- und Waldbereichen ausgegangen werden. Andere Arten, wie die Zwerg- und die Breitflügelfledermaus, haben ihre Quartiere bevorzugt in Gebäuden. Hinweise auf tradierte Quartiere gebäudebewohnender Fledermausarten, wie z.B. Wochenstuben, konnten innerhalb des Untersuchungsgebietes ebenfalls nicht belegt werden, so dass eine Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten dieser Arten durch die Planung ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der hohen Kontaktzahlen, insbesondere der Zwergfledermaus, ist jedoch von mehreren Quartieren dieser Art in den Gebäuden des umliegenden Siedlungsbereiches auszugehen. Auch von Quartieren der ebenfalls regelmäßig erfassten Breitflügelfledermaus muss hier ausgegangen werden. Einzelquartiere/Tagesverstecke spaltenbewohnender Fledermausarten, wie beispielsweise die Zwergfledermaus, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Da Einzelquartiere nach derzeitigem Wissensstand nicht als zentrale Lebensstätte angesehen werden, gelten sie nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 BNatSchG. In der Regel stehen zahlreiche Möglichkeiten als Tagesversteck an Gebäuden und in Bäumen zur Verfügung, so dass ein Ausweichen möglich ist. Zudem weisen die Tiere eine hohe Flexibilität auf und wechseln häufig ihre Tagesverstecke, so dass bei Verlust einzelner Verstecke die ökologische Funktion nicht eingeschränkt wird, solange genügend Ausweichquartiere in der Umgebung zur Verfügung stehen. Insofern sind **keine zu empfehlenden gezielten Maßnahmen zur Vermeidung eines Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erforderlich**.

Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen sind dann denkbar, wenn Quartiere im Rahmen der Baufeldfreimachung (Entfernung von Bäumen/Gehölzen, Gebäuden usw. mit Quartierpotential) zerstört oder entfernt werden. Da innerhalb des Untersuchungsgebietes Bäume mit Quartierpotential nicht vorhanden sind, sind Fortpflanzungsstätten von baumbewohnenden Fledermäusen nicht betroffen.

Das Störungsverbot greift nur dann, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art durch die Störung verschlechtert. Anders als beim Tötungsverbot beziehen sich die Störungen nicht nur auf die direkte Eingriffsfläche, sondern sind auch in Relation zum Umfeld zu betrachten. Da die im Umfeld außerhalb des Untersuchungsgebietes vorhandenen, störungsärmeren Gewässer und Grünlandstrukturen von der Bebauung nicht betroffen sind, bleiben wichtige Jagd- und Transfer Routen erhalten, so dass mit einem **Eintreten des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht zu rechnen** ist.

Anhand der durchgeführten Untersuchungen **kommt es nicht zu einem Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG**. Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann, weil im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden, nach aktuellem Stand ausgeschlossen werden. Tagesverstecke, die nicht ausgeschlossen werden können, gelten nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44, so dass eine Betroffenheit des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG als nicht gegeben anzusehen ist.

#### - Avifauna

Es sind bei der artenschutzrechtlichen Prüfung alle im Plangebiet vorkommenden europäischen Vogelarten zu berücksichtigen. Aufgrund der Vielfalt an in Betracht kommenden Arten wurde die Betrachtung nur für die gefährdeten, sehr seltenen und solche mit speziellen Habitatsansprüchen durchgeführt.

Nicht seltene Arten, die auch keine speziellen Habitatsansprüche haben, können in sog. Gilden oder Artengruppen betrachtet werden:

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (VRL),
- Arten mit speziellen Ansprüchen an die Fortpflanzungs- und Ruhestätten und deren Lebensraumverlust problematisch ist,
- Arten der Kategorien 0 - 3 und R der Roten Liste der in Deutschland gefährdeten Brutvögel,
- Arten der Kategorien 0 - 3 und R der Roten Liste der in Niedersachsen gefährdeten Brutvögel.

Für häufig und ubiquitär vorkommende Vogelarten, die nicht aufgrund starker Bestandsabnahmen als gefährdet eingestuft werden, wird davon ausgegangen, dass in der Regel anlagen- und betriebsbedingt kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko zu erwarten ist bzw. diese durch entsprechende Bauzeitenregelungen vermieden werden können.

Des Weiteren kann das Eintreten des Störungstatbestandes ausgeschlossen werden bzw. es tritt bei einer Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kein Verbotstatbestand durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ein.

Insgesamt konnten 35 Vogelarten nachgewiesen werden, davon drei Arten mit Brutnachweis und 15 Arten mit Brutverdacht. Für weitere neun Arten konnte kein besetztes Revier bestätigt werden und acht Arten (u.a. Graureiher und Gartenbaumläufer) wurden als Nahrungsgäste bzw. Durchzügler festgestellt. Die Reviere der erfassten Arten verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet, 16 Reviere konnten dabei im direkten Plangebiet erfasst werden. Als planungsrelevante Art wurde im Untersuchungsgebiet der Star mit fünf Brutnachweisen und einem Brutverdacht dokumentiert. Dieser brütet jedoch nicht im Plangebiet selbst. Die weiteren festgestellten Arten können als eine Gruppe der ungefährdeten Brutvögel mit Siedlungs-, Hecken- und Waldbindung zusammengefasst werden.

Die Reviere des Stares liegen alle außerhalb des Plangebietes im 100-m-Puffer. Alle anderen Arten sind als nicht planungsrelevante Arten einzustufen, sie gelten weder als gefährdet oder als sehr selten, noch haben sie spezielle Habitatansprüche, so dass eine Bewertung auf Artniveau nur für den Star erforderlich ist.

Bis auf diesen können die betroffenen Arten als eine Gruppe der „ungefährdeten Brutvögel mit Siedlungs-, Hecken- und Waldbindung“ zusammengefasst werden. Entsprechend ihrer natürlichen Häufigkeit sind vor allem Vogelarten der Gärten, Parkanlagen und Feldgehölze im Gebiet vertreten, wie z.B. Amsel, Blau- und Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zilpzalp und Zaunkönig. Hierbei handelt es sich um allgemein häufige, weit verbreitete und ungefährdete Vogelarten mit derzeit günstigem Erhaltungszustand. Da das Tötungsverbot jedoch nicht nur für planungsrelevante Arten, sondern für alle Vogelarten gilt und nicht gänzlich auszuschließen ist, dass die betroffenen Vogelarten (Baum- und Gebüschbrüter) mit jährlich wechselnden Brutstandorten zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung im USG brüten, sollte eine **Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit** (1. März bis 30. September) stattfinden.

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es zum Verlust von Bruthabitaten. Die aufgeführten Vogelarten sind durch eine hohe Anpassungsfähigkeit gegenüber Störungen gekennzeichnet und treten zum Teil selbst eher innerhalb von Städten mit höheren Bestandsdichten auf als in geschlossenen Wäldern. Ein Ausweichen der Arten auf angrenzend bestehende Habitate in der Umgebung ist möglich und zu erwarten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der betroffenen Arten ist nicht zu prognostizieren.

Der Star, der sowohl in Niedersachsen als auch in Deutschland auf der Roten Liste Kategorie 3 steht, hat einen negativen Bestandstrend, besonders ausgelöst durch Umstellungen in der Landwirtschaft. Im Bereich des Untersuchungsgebietes liegen alle sechs Reviere im Bereich des 100-m-Puffers und nicht im direkten Plangebiet. Durch die Veränderungen des Plangebietes ist nicht von negativen Wirkungen auf die betrachtete Art auszugehen.

Der B-Plan kann, **ohne dass es zu einem Verstoß gegen § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG** kommt, durchgeführt werden, solange die Baufeldfreimachung bzw. Fällung und Entfernung von Bäumen und Vegetation außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgt. Dadurch kann eine Tötung oder Verletzung bzw. Verlust von Nestern und Eiern sowie eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Rahmen des Vorhabens sicher ausgeschlossen werden.

Aufgrund der weiten Verbreitung und der hohen Anpassungsfähigkeit der festgestellten Vogelarten gegenüber einer bereits bestehenden anthropogenen Vorbelastung außerhalb des Untersuchungsgebietes sind durch die Bebauung keine signifikanten Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen zu erwarten. Zudem finden sich im Umfeld ausreichend Ausweichhabitate, so dass ein **Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 nicht zu erwarten** ist. Für den Star kommt es aufgrund der nicht direkten Betroffenheit durch die geplanten Maßnahmen ebenfalls zu **keinem Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2**.

Insgesamt ist somit festzuhalten, dass artenschutzrechtlich – bis auf die Einhaltung der Bauzeitenregelungen – keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Kompensation vom Bebauungsplan auszuweisen sind.

Es wird im Sinne des Artenschutzes darauf hingewiesen, dass eine Entfernung der Gehölze und sonstiger Vegetation vom 1. März bis 30. September unzulässig ist, wenn durch eine entsprechende fachliche Begleitung keine Tatverbotsbestände aus-

geschlossen werden können. Des Weiteren gilt das Artenschutzrecht unmittelbar. Sollten bei der Umsetzung konkrete Hinweise auf artenschutzrechtliche Tatverbotsbestände auftreten, sind die Arbeiten einzustellen und eine fachliche Beratung hinzuzuziehen.

Vorhabenbedingt wird es im Zuge der Umsetzung der Planung zu einer Zunahme der Versiegelung auf den Flächen des Plangebietes kommen. Teilweise bisher unbebaute Flächen (Grünland, Weide) werden den partiell intensiv versiegelten Flächen von Wohngebieten weichen. Es ist allerdings auch von der Entstehung strukturreicher, privater Hausgärten auszugehen, die Lebensräume für Arten und Lebensgemeinschaften bieten. Maßnahmen der Grünordnung bzw. der Landschaftspflege sind aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Lage der Plangebietsflächen im bestehenden Siedlungszusammenhang bzw. im nördlichen Bereich entlang der Siedlungskante mit den vorhandenen Gehölzen nicht erforderlich.

### **c) Schutzgut Mensch**

Der Plangeltungsbereich wird im Westen und Osten durch Wohnbebauung sowie im Süden durch die Straße "Schusterskamp" begrenzt. Im Westen befindet sich die Sporthalle Müden (Aller) sowie die Freiwillige Feuerwehr.

Um die Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes zu überprüfen, hat der Investor bereits 2021 ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Mit der Arrondierung der Ortschaft können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch aufgrund der Emissionen des Ziel- und Quellverkehrs der neuen Anlieger ausgehen. Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, beschränken sich die Geräuschemissionen des Verkehrs auf ein ortsübliches Maß. Durch die Erweiterung mit zusätzlichen Wohnbauflächen wird das schon vorhandene Wohngebiet ergänzt.

Es ist davon auszugehen, dass sich die landwirtschaftlichen Immissionen lediglich auf eine reguläre Bewirtschaftung der Ackerflächen und der innerörtlichen Landwirtschaftsbetriebe beschränken. Diese sind als ortsüblich zu tolerieren.

Hinweise auf Abwurfkampfmittel liegen derzeit nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdernat direkt zu benachrichtigen.

Das Gebiet ist als Bereich mit geringer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung zu bewerten.

### **d) Schutzgut Boden**

Es handelt sich bei den Böden im Plangebiet überwiegend um Mittlere Gley-Podssole der Talsandniederungen entlang der Aller. Der nördliche Teil stellt sich als sehr tiefer Podsol-Gley dar mit einer geringen Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser (100 – 150 mm). Im Planbereich liegt eine niedrige Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) vor. Die Bodenwertzahl liegt bei 27 - 36, die Ackerzahl bei 36 - 38.

Das landwirtschaftliche Agrarpotential ist als gering einzustufen. Schutzwürdige oder besonders empfindliche Böden befinden sich nicht im Plangebiet. Es gelten die allgemeinen Handlungsempfehlungen zum Bodenschutz.

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

---

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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

Im S. d. Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz<sup>18)</sup> sind die Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung vor allem auf die Bodenfunktionen unter Nr. 1 und 2 zu betrachten.

Die natürlichen Funktionen unter Ziffer 1 sind durch die landwirtschaftliche Prägung noch weitestgehend vorhanden. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht wesentlich beeinträchtigt, da sich bisherige Bodeneingriffe auf ca. 0,4 m Tiefe beschränken. Dies wird sich durch die geplante Nutzung in den Gärten und Freibereichen nicht wesentlich ändern. In den versiegelten Bereichen –hier gerade im Bereich der Gebäude und Verkehrsanlagen– wird es wesentliche Eingriffe bis zu einer Tiefe von rd. 1,50 bis 2,00 m geben.

Hinsichtlich ihrer Naturnähe besitzen Ackerflächen eine allgemeine, die Grünflächen eine mittlere Bedeutung für Naturschutz und Landschaft.

Im Bereich von Versiegelungen durch Bebauung im allgemeinen Wohngebiet wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in diesen Bereichen sind daher erheblich.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung kann nur durch die Entsiegelung anderer Flächen entsprechender Größe erreicht werden. Ein solches Entsiegelungspotenzial steht der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung. Die Beeinträchtigungen des Bodens müssen daher durch die Verbesserung von Bodenfunktionen an anderer Stelle im oder außerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

Die im Plangebiet festgesetzten Gehölzpflanzungen tragen zu einer Lockerung und damit besseren Durchlüftung des Bodens in kleineren Teilbereichen bei, wobei u. a. der Natürlichkeitsgrad des Schutzgutes verbessert wird.

Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt und wurden im Aufstellungsverfahren auch nicht mitgeteilt. Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet werden besondere Gefahren für Schadstoffeinträge nicht vorbereitet.

---

<sup>18)</sup> Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; 01/2009

### e) Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es besteht eine hohe Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine. Das für Pflanzen verfügbare Wasser liegt bei 100 bis < 150 mm. Die Grundwasserneubildungsrate wird als sehr gering bis gering (>150 bis 200 mm/a) eingestuft.

Die Planung bereitet die erstmalige Bebauung bisher unversiegelter Flächen vor. Im Zuge dessen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu rechnen, da diese Bereiche dem Naturhaushalt langfristig entzogen werden und ein Stoffaustausch fast vollständig unterbunden wird. Es ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu rechnen.

### f) Schutzgut Klima/ Luft

Freilandklima ist im Plangebiet nur noch kleinteilig vorhanden. Belastungen für die Luft ergeben sich in erheblichem Maße durch Abgase des Straßenverkehrs und der Siedlung, welche in den Nahbereichen der Emissionsquellen ansteigen. Die Funktion des Plangebietes für das Schutzgut Klima/ Luft ist eingeschränkt.

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke der landwirtschaftlich genutzten Flächen geht auf versiegelten Flächen gänzlich verloren.

Die Beeinträchtigungen sind im geringen Bereich einzustufen.

Der Änderungsbereich befindet sich bereits in einem bebauten Umfeld und besitzt daher für das Schutzgut Klima/ Luft eine geringe Bedeutung.

### g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Bodendenkmale sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

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

### h) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen für den Planbereich sowohl im Bereich der natürlichen Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit den Schutzgütern Boden, Fläche, Wasser und Landschaft als auch mit den Schutzgütern Kultur- und Sachgut. Das Plangebiet an sich selbst war bislang durch die Grünland- und Weidenutzung geprägt. Zudem treten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch auf. Der Siedlungsrand wird arrondiert.

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

---

### a) Schutzgut Fläche

Die Beeinträchtigungen des Flächenverbrauchs sind erheblich. Einen Vorteil bietet die Nutzung einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße. Mit der Festsetzung der GRZ

wird eine lockere Bebauung geschaffen und somit ein Beitrag zum sparsamen Umgang von Grund und Boden erbracht. Zusätzlich wird durch die Errichtung der gemeindlichen Anlagen dazu beigetragen, dass die Fläche an einer anderen Stelle nicht in Anspruch genommen wird.

### **b) Schutzgut Mensch**

Aufgrund des schalltechnischen Gutachtens können erhebliche Beeinträchtigungen (Überschreitung der Grenz- bzw. Orientierungswerte) im Plangebiet an schutzwürdigen Nutzungen ausgeschlossen werden (siehe auch Auswertung des Fachbeitrags in Kapitel 2.5).

Zudem werden von der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen immissionsrechtlicher Art ausgelöst – weder in Bezug auf die Nutzung noch hinsichtlich entstehender Verkehre.

Auf dieser Basis werden hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Maßnahmen von dem Planvorhaben ausgelöst.

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

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen. Für einen solchen Ausgleich kommen Entsiegelungen, Aufwertungen aber auch Flächenstilllegungen und Gehölzpflanzungen in Betracht.

Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden nur in geringem Umfang im Sinne einer Flexibilität bei der Ausnutzung getroffen. Die externen Maßnahmen werden im weiteren Planverfahren vertraglich geregelt (siehe Kapitel 4 Naturschutzfachliche Bilanzierung).

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollen auch Bau- und Erschließungsmaßnahmen vorzugsweise außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen.

### **d) Schutzgut Boden**

Die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelungen des Bodens sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen.

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.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Entsprechend sollte eine bodenkundliche

---

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung integriert werden.

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

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird vermindert durch die Vorgabe der Oberflächenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück.

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

Versiegelungen sollten auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Für die einzelne Bebauung ist vorrangig auf erneuerbare Energien zu setzen. Dieses ist in den weiteren Planungsebenen und bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

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

Für die Kompensation von Eingriffen in die Natur- und Landschaft durch das allgemeine Wohngebiet sind Einzelbaumpflanzungen festgesetzt.

Um die Einbindung in das Ortsbild sicherzustellen, wird dem Plan eine örtliche Bauvorschrift beigelegt. Sie erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.

#### **h) Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen wurden nicht festgestellt.

### **3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

Alternative Standorte sind vor allem auf Ebene der Flächennutzungsplan untersucht worden. Auf die Alternativflächen und die Baulücken für Nachverdichtungen besteht aktuell sowie im Zeitrahmen des Planungshorizontes eigentumsrechtlich kein Zugriff. Zudem handelt es sich bei der Planung um eine konkrete Nachfrage des Grundstückseigentümers.

Im Rahmen der Planung käme die Festsetzung einer kleineren Grundflächenzahl in Betracht. Sie wurde verworfen, da die gewählte Größe unter dem Aspekt des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und zu Gunsten einer verträglichen maßstabsgerechten Nachbarschaft als angemessen erachtet wird.

### **3.2.7 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG**

---

Innerhalb des Bebauungsplans sind auf Grundlage der Festsetzungen keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (umgangssprachlich "Seveso III - Richtlinie")<sup>19)</sup> auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können.

Nördlich von Müden (Aller) befindet sich in einer Entfernung von ca. 560 m eine 4-MW-Biogasanlage mit angeschlossener Gasaufbereitung.

Die Planung führt zu keinen Einschränkungen vorhandener Störfallbetriebe, da sich in der näheren Umgebung zu diesen Betrieben bereits schutzwürdige Nutzungen befinden. Man muss davon ausgehen, dass diese sich an die vorgeschriebenen Abstände halten, da sie im Rahmen des Immissionsschutzes genehmigt worden sind.

---

<sup>19)</sup> 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

---

### **3.3 Zusatzangaben**

---

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

---

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei 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), erfolgte eine Vor-Ort-Begehung.

Da der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn nicht weiter fortgeschrieben wurde, werden hier keine aktuellen Aussagen zum Plangeltungsbereich aufgezeigt. Die Plangrundlage ist nur eingeschränkt heranzuziehen.

#### **3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

---

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

Unabhängig davon wird die Gemeinde im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die beabsichtigten Funktionsverbesserungen für Natur und Landschaft eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben.

Hinsichtlich der Erschließung geht die Gemeinde von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit aus.

#### **3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

---

*(wird im Rahmen der Planverfahren ergänzt)*

#### **3.3.4 Quellenangaben**

---

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung 2020
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Meinersen: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)

---

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Böker und Partner: Allgemeine Baugrunduntersuchung, Bebaubarkeitsprüfung, Baugebiet Müden/ Aller "Alte Gärtnerei", Geotechnische Voruntersuchung, Projekt-nummer: 21P203, Hannover 01.04.2021
- LEWATANA- Consulting Biologists : Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Bebauungsplanverfahren "Alte Gärtnerei" in Müden/ Dieckhorst (Aller), Rullstorf, August 2021
- Bonk – Maire – Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Pollschierskamp" 3. Änd. in Müden, Bericht Nr.: 05202/I, Garbsen den 16.06.2021

#### 4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung

---

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" - herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag - angewandt. Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild** aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

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

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Lebensraumfunktion der Biotoptypen
- Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
- Natürlichkeit der Biotoptypen

- **Schutzgut Boden**

- Natürlichkeit des Bodens

- **Schutzgut Wasser**

- Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen

- **Schutzgut Klima/ Luft**

- Filterleistung der Biotoptypen
- klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

• **Schutzgut Landschaftsbild**

- *Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen*

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

**5 = sehr hohe Bedeutung**

**4 = hohe Bedeutung**

**3 = mittlere Bedeutung**

**2 = geringe Bedeutung**

**1 = sehr geringe Bedeutung**

**0 = weitgehend ohne Bedeutung**

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

*Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.*

*Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig darzustellen und textlich zu begründen.*

Der Flächenwert der Planung beträgt 0,40 WE

Der Flächenwert des Bestandes gem. rechtskräftigem Bebauungsplan 1,38 WE

**Bilanz / Defizit: -0,98 WE**

Für das Ausgleichsdefizit von 0,98 Werteinheiten bezogen auf Hektar, die maximal durch Versiegelung insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden gegenüber dem Bestand verloren gehen können, ist ein Ausgleich zu fordern. Dieses wird im weiteren Planverfahren bekannt gegeben und gesichert.

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

<b>Rechnerische Bilanz</b>							
<b>Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen</b>							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotoptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Planung
<b>Eingriffsfläche (Baugebiet)</b>				<b>Eingriffsfläche (Baugebiet)</b>			
Zierhecke (BZH)	0,01	3	0,03	Allgemeines Wohngebiet:	0,99		
Baumschule (EBB)	0,04	1	0,04	Versiegelbare Flächen (GRZ 1 0,4 + GRZ 2 0,2)	0,59	0	0
Einsaat Grünland (GA)	0,48	1	0,48	Hausgärten	0,40	1	0,40
Sonstige Weidefläche (GW)	0,31	2	0,62				
Straßen und Wege-versiegelte Fläche (X)	0,08	0	0				
Ruderalflur (UR)	0,07	3	0,21				
Summe:	0,99		1,38	Summe:	0,99		0,40
<b>Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) <math>\Sigma</math></b>			<b>1,38</b>	<b>Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich) <math>\Sigma</math></b>			<b>0,40</b>
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)				0,40			
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)				1,38			
<b>= (Flächenwert für Ausgleich erbracht / nicht erbracht)</b>				<b>- 0,98</b>			

## 5.0 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil (gerundet)
Allgemeines Wohngebiet	0,99	100 %
<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>0,99</b>	<b>100 %</b>

## 6.0 Örtliche Bauvorschrift

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

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, bildet einen Teil des nördlichen Ortsrandes für Müden (Aller) und den Übergang zur freien Landschaft. Um an diesem sensiblen Übergang ein angemessenes Erscheinungsbild zu gewährleisten,

wird eine örtliche Bauvorschrift beigelegt, die die Gestaltung der Dachformen, der Dachdeckung und der Einfriedungen regelt.

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

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Pollschierskamp-Erweiterung", 1. Änderung. Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und Dachdeckung sowie Gestaltung der Einfriedungen.

Zu § 2: Bei den Hauptgebäuden bilden geneigte Dächer, die teilweise einen sehr hohen Neigungswinkel aufweisen, die typische Dachform in der Ortschaft Müden (Aller). Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen und -neigungen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird bzw. uneinheitlich und unruhig wirkt. Der Spielraum für die gewählte Dachneigung in WA1 wird deshalb aufgrund der Ortsrandlage mit 15° je Dachseite jedoch nicht mehr als 20° vorgegeben. Die gewählte Dachneigung gewährt einen Spielraum für die Umsetzung flexibler Bebauung. Die Einhaltung der gestalterischen Vorstellungen kann in Verbindung mit den Regelungen zu Trauf- und Firsthöhen als gesichert angesehen werden.

Von den o.g. Regelungen ausgenommen sind Dächer von Terrassen sowie Garagen und Nebenanlagen. Doppel- und Reihenhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung einheitlich zu gestalten, sodass eine angemessene Einbindung in die Dachlandschaft gewährleistet wird.

Zu § 3: Im Sinne der ökologischen Bebauung sind die flachgeneigten Dächer von Nebenanlagen extensiv zu begrünen.

Zu § 4: Die Vorschriften zur Gestaltung der Art und Höhe der Einfriedungen sollen auch weiterhin ein offenes Erscheinungsbild in dem neuen Baugebiet gewährleisten.

Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

## **7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**

---

*(wird nach den Planverfahren ergänzt)*

## **8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

---

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung vom ..... bis zum ..... in der Gemeinde Müden (Aller) und dem Rathaus der Samtgemeinde Meinersen sowie in Form einer Veröffentlichung im Internet durchgeführt.

---

**8.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

---

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert.

---

**8.3 Veröffentlichung im Internet / Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

---

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

*(wird nach den Planverfahren ergänzt)*

---

**9.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

*(wird nach dem Planverfahren ergänzt)*

---

**10.0 Verfahrensvermerk**

---

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

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

Müden (Aller), den .....

.....

(Gemeindedirektor)

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

**Anhang: Artenliste**

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

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

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

**Artenliste 1 Baumartige Gehölze**

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

**Artenliste 2 Strauchartige Gehölze**

<b>Sträucher:</b>		Höhe/Breite
Roter Hartriegel *+	Cornus sanguinea	4,0/3,0
Hasel *+	Corylus avellana	6,0/4,0
Weißdorn *+	Crataegus monogyna	7,0/4,0
Liguster *	Ligustrum vulgare	5,0/3,0
Heckenkirsche *+	Lonicera xylosteum	5,0/3,0
Schlehe *+	Prunus spinosa	6,0/4,0
Faulbaum *+	Rhamnus frangula	5,0/3,0
Hundsrose *+	Rosa canina	3,0/3,0
Brombeere *	Rubus fruticosus	3,0/3,0
Ohrweide	Salix aurita	3,0/3,0
Salweide *	Salix caprea	6,0/3,0
Schwarzer Holunder *+	Sambucus nigra	7,0/5,0
Purpurweide *+	Salix purpurea	
Hauf (Korb-) weide *+	Salix viminalis	
Kornelkirsche *	Cornus mas	8,0/5,0