



# Begründung

zum  
Bebauungsplan Nr. 16  
"Brömmelkamp",  
Ortschaft Kästorf

# Inhalt

## I) Bebauungsplan

### A) Allgemeines

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
5. Fachplanungen
6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes
7. Städtebauliche Zielvorstellungen

### B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Grünflächen / Waldflächen
4. Belange der Landwirtschaft
5. Ver- und Entsorgung
6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz
7. Sonstige Hinweise
8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

### C) Umweltbericht

1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
5. Zusätzliche Angaben

### D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung
2. Bodenordnende Maßnahmen
3. Kosten / Finanzierung

### E) Flächenbilanz

#### Anlage:

- 1 Ausgleichsfläche
- 2 Artenschutzgutachten für das Plangebiet, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft
- 3 Biotopausstattung und Vegetation der externen Ausgleichsfläche, Biodata GbR

# I) Bebauungsplan

## A) Allgemeines

### **1. Anlass der Planung/Rechtsgrundlagen**

Die Diakonische Altenhilfe Kästorf GmbH plant ihre Betreuungseinrichtung "Hagenhof" Am Brömmelkamp 13 – 14 um den Bau von zwei langgestreckten, eingeschossigen Gebäuden zu erweitern. Dies ist aus Sicht der Unternehmensgruppe nötig, um das aktuelle Angebot aufzuwerten und den zukünftigen gesellschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Mit der Erweiterung des Pflegekomplexes soll zukünftig die Zusammenlegung der psychiatrischen Altenpflege und der Betreuung suchtkrank Menschen erfolgen. Diese Menschen wohnen zeitlich unbeschränkt in der Einrichtung. Dafür sind zwei Neubau-Riegel, die in Anlehnung an das Konzept des Bestandsgebäudes Am Brömmelkamp 13 gestaltet sind, mit insgesamt 64 Pflegezimmern, einer Pflegestation mit vier weiteren Betten und sonstigen Gemeinschaftsbereichen geplant. Aufgrund der speziellen Nutzung und auf der Grundlage des Pflegekonzeptes erhalten beide Baukörper einen separaten Eingangsbereich und einen innenliegenden Patientengarten. Auch die Neubauten werden baulich mit dem Bestand verbunden. Da es sich hier um die Absicherung einer langfristigen Konzeption handelt, soll auch das immer mehr an Bedeutung gewinnende Thema Inklusion berücksichtigt werden, so dass z. B. auch das Wohnen für betreuende Angehörige zukünftig ermöglicht werden kann.

Die Fläche für die zwei Neubauten war in der Vergangenheit nicht bebaut. Es kommt daher zu einer zusätzlichen Versiegelung auf dem Grundstück. Gleichzeitig soll der Bestand planungsrechtlich mit erfasst und abgesichert werden.

Für die Bauleitplanung bilden folgende Gesetze, in der jeweils gültigen Fassung, die Grundlage:

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c) Planzeichenverordnung (PlanzV)
- d) Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- f) Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)
- h) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- i) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

## 2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst eine Fläche von rd. 5,10 ha und befindet sich nördlich des Ortsteils Kästorf und der Kernstadt Gifhorn. Er liegt an der Straße "Am Brömmelkamp" und grenzt im Süden und Westen an den Außenbereich.

In dem Plangebiet befindet sich seit den 90er Jahren die Betreuungseinrichtung "Hagenhof" mit dem Schwerpunkt Wohnen und Betreuung von suchtkranken Menschen. Zurzeit wird das Gebiet mit vier Gebäuderiegeln, die baulich untereinander verbunden sind sowie einem einzelnstehendem Heizhaus bestanden. Die Flächen sind durch Bebauung mit Grün- und Gartenflächen geprägt, ein Teil des Geländes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die vorliegende Planung überplant insgesamt eine Fläche von rd. 5,10 ha. Die Flächennutzungen gemäß der Planung stellen sich dabei wie folgt dar:

☞ Bestand	rd. 3,10 ha
• davon Gebäude	rd. 0,60 ha
☞ Neubau	rd. 2,00 ha
• davon Gebäude geplant	rd. 0,30 ha.

## 3. Raumordnung und Landesplanung

Die Ortschaft Kästorf der Stadt Gifhorn liegt im Norden des gleichnamigen Landkreises Gifhorn, eingebettet in die Oberzentren Braunschweig-Wolfsburg-Celle. Das Gebiet der Stadt erstreckt sich über rd. 1.500 km<sup>2</sup>. Im Jahr 2018 (Stand: 01. Januar 2018) lebten in der Stadt rd. 42.900 Einwohner, wovon etwa 3.100 Einwohner in Kästorf leben.

Nördlich des Stadtgebietes grenzen die Gemeinden Ummern, Wesendorf, Wagenhoff und Wahrenholz, östlich die Gemeinde Sassenburg, südlich die Gemeinden Calberlah, Isenbüttel und Ribbesbüttel sowie westlich die Gemeinden Leiferde und Müden (Aller) an. Überregional gesehen ist die Stadt Gifhorn Bestandteil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg.

Für die Stadt Gifhorn gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)<sup>1)</sup>. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Gifhorn zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03). Zusätzlich sind für den Stadtteil Wilsche ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (3.2.4) und für die Niederungen der Flüsse Aller und Ise sowie für die Gifhorner Heide und die Fahle Heide im Südwesten des Stadtgebietes Vorranggebiete Natura 2000 (3.1.3) erfasst.

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Gifhorn das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

---

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012

(RROP)<sup>2)</sup>. In dem Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten. Die Stadt Gifhorn ist im RROP als "Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus (III 2.4)" gekennzeichnet. "Für die Festlegung [...] steht die infrastrukturelle Ausstattung der Standorte im Vordergrund" (III 2.4).

Die Stadt Gifhorn liegt verkehrsgünstig am Kreuzpunkt der Bundesstraßen B4 (Lüneburg-Braunschweig) und B188 (Hannover-Wolfsburg), womit eine gute regionale Anbindung an das Verkehrsnetz gesichert ist. Überregionale Anbindung erreicht die Stadt Gifhorn darüber hinaus über die Anschlusspunkte an die A2 (Ruhrgebiet-Berlin) bei Braunschweig sowie an die A39 bei Wolfsburg. Naturräumlich gesehen liegt die Stadt Gifhorn im Übergang vom Weser-Aller-Flachland zur Lüneburger Heide.

Durch das Stadtgebiet verlaufen die Bahntrassen Hannover-Wolfsburg (elektrifiziert) und Uelzen-Braunschweig (nicht elektrifiziert). Die nächstgelegenen Bahnhöfe zur Einbindung in das Fernverkehrsnetz befinden sich in Hannover, Braunschweig und in Wolfsburg.

Die nächstgelegenen Häfen befinden sich in Braunschweig sowie in Wolfsburg, mit Anschluss an den in Ost-West-Richtung verlaufenden Mittellandkanal, im Weiteren mit Anschluss an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Elbe-Seitenkanal. Über den Mittellandkanal sind die überregional verlaufenden Wasser- und Schifffahrtswege (z. B. Rhein, Elbe) zu erreichen.

Der Ortsteil Kästorf ist durch zwei Buslinien des ÖPNV mit den umliegenden Gemeinden vernetzt. Plangeltungsbereich befindet sich im Einzugsbereich einer ÖPNV-Haltestelle, die sich in etwa 450 m befindet.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines in der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig festgelegten Vorranggebietes Trinkwassergewinnung. Grundlage dieser Festlegung ist das Trinkwasserschutzgebiet Gifhorn (hier Schutzzone IIIB).

Planungen und Maßnahmen innerhalb des Vorranggebietes müssen gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.2 Abs. 6) mit der vorrangigen Zweckbestimmung Trinkwassergewinnung vereinbar sein. Die ebenfalls am Planverfahren beteiligte untere Wasserbehörde gibt Hinweise zur Beachtung beim Bauen im Trinkwasserschutzgebiet. Diese sind im Kapitel Ver- und Entsorgung wiedergegeben.

#### **4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1978 stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung Sonderbaufläche dar. Somit wird mit der Erweiterung der Betreuungseinrichtung ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO entwickelt. Das Vorhaben ist dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

---

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

## 5. Fachplanungen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 5,10 ha. Etwa 3,10 ha des Plangebietes sind bereits bebaut oder durch Gehölze bestanden. Der Neubaubereich mit einer Fläche von rd. 2,00 ha wird derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt sowie durch unterschiedlich gestaltete Außenbereichsflächen und Grünanlagen im Umfeld der Bestandsbebauung genutzt und soll in Zukunft mit zwei eingeschossigen, langgestreckten Gebäuderiegeln bebaut werden. Der Landschaftsplan Gifhorn<sup>3)</sup> gibt keinen Hinweis auf eine besondere Bedeutung des Plangebiets für den Arten- und Biotopschutz. Aufgrund des vorhandenen großflächigen Baumbestandes auf dem Grundstück und den angrenzenden Waldflächen wurde parallel zum Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Kartierung durchgeführt (s. Umweltbericht, Kapitel Arten und Lebensgemeinschaften). Im Plangebiet und südlich angrenzend befindet sich ein Bestand an alten Eichen, die Eichenbestände südlich vom Plangebiet sind als Wald erfasst. Laut Landschaftsplan ist die hohe Schutzfunktion von Waldflächen für das Retentionsvermögen der Flächen zu erhalten. Dieses erfolgt durch Erhaltungsfestsetzungen im Plangebiet. Der Erlebniswert des Landschaftsbildes wird im Landschaftsplan als gering bis mittel eingestuft. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich jedoch ein Misch- und Nadelwald mit mittlerer bis hoher Bedeutung für das Landschaftsbild.

### a) Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Für die Ermittlung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Gutachten erstellt, welches vordringlich das Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln sowie ggf. andere Tierarten wie Reptilien, Insekten untersucht sowie Pflanzenarten der roten Liste. Für die Erfassung erfolgten Begehungen von März bis Juli 2017. Das Gutachten liegt mittlerweile vor und hat im Umweltbericht im Kapitel Arten und Lebensgemeinschaften Niederschlag gefunden.

### b) Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn<sup>4)</sup>

Die zugrunde gelegten Verkehrszählungen aus den Jahren zwischen 1998 und 2002 führen zu folgenden Angaben der Verkehrsmengen im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn im Jahr 2002: "Die B4 nimmt im Bereich Gamsen/ Kästorf rd. 13.000 Kfz/Tag auf. Die parallel verlaufenden Hamburger Straße wird von bis zu 17.000 Kfz/Tag befahren,"... die weiter nördlich in die Hauptstraße übergeht, die durch Kästorf verläuft. Südlich des Plangebietes finden sich von der Hamburger Straße zwei Zufahrten auf die B4, im Bereich Bromer Straße (B188) und in Gamsen über die K33/1 mit dem neu ausgebauten Knotenpunkt K33/1/ B4, so dass die Hauptstraße weiter im Norden um bis zu 3.000 Kfz/Tag entlastet wird. Hier sind für das Prognosejahr 2015 Verkehrsmengen von 4.950 – 5.300 Kfz/Werktag prognostiziert. Die Verkehrsmengen auf der B4 erhöhen sich bis 2015 auf 16.400 Kfz/ Werktag.

Das Plangebiet selber hält zur Hauptstraße einen Abstand von rd. 215 m, zur B4 rd. 710 m. Von der innerörtlichen Straße Hauptstraße, auf der im Bereich Kästorf Tempo 50 km/h angeordnet ist, kann aufgrund des Abstandes davon ausgegangen werden, dass keinen nennenswerten Emissionen von der Hauptstraße auf das Plangebiet einwirken. Die B4 verläuft auf Höhe des Plangebietes mit freier Strecke, d. h. Tempo

---

<sup>3)</sup> Landschaftsplan Gifhorn 1995

<sup>4)</sup> Stadt Gifhorn, Verkehrsentwicklungsplan 2002, Abschnitt motorisierter Individualverkehr, Aktualisierung der Verkehrsprognosen und Straßennetzgestaltung, Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Dezember 2002

100 km/h. Auch hier werden aufgrund der Entfernung keine nennenswerten Immissionen erwartet.

## **6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes**

Das Plangebiet wird neu beplant. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Die Flächen des Plangebietes weisen zum Großteil Gebäudebestand mit Patientengärten, Teichen zur Regenwasserrückhaltung und Gehölzbestände auf. Am Südrand des Plangebietes verläuft ein Graben (Gewässer III. Ordnung). Die neu überplanten Flächen werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt bzw. sind mit Scherrasen und jüngeren Einzelbäumen bestanden.

## **7. Städtebauliche Zielvorstellungen**

Mit der vorliegenden Planung soll die Erweiterung der vorhandenen Einrichtung "Hagenhof" ermöglicht werden. Dabei soll die Einrichtung von derzeit 99 auf 167 Betreuungsplätze erweitert werden, um den zukünftigen gesellschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden, hier auch unter dem Thema Inklusion. Zudem sind in die Neubauriegel drei Gemeinschaftsbereiche integriert, die verschiedene Nutzungen anbieten. Die eingeschossigen Einzelbaukörper mit Satteldach passen sich optisch der vorhandenen Bebauung an. Zwischen den Gebäuden entsteht ein Patientengarten. In die Planung wird ein Großteil des alten Baumbestandes einbezogen und als zu erhalten festgesetzt. Zumal auch im Süden und Südwesten des Plangebietes kleinere Waldflächen anschließen.

## **B) Planungsinhalte / Festsetzungen**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **- Sonstiges Sondergebiet (SO) Pflege und Betreuung mit Wohnen**

Für den gesamten Änderungsbereich wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflege und Betreuung mit Wohnen" festgesetzt. Damit soll die bisherige Nutzung auch weiterhin in ihrem Bestand gesichert und auch die zukünftig geplanten Erweiterungsbauten planungsrechtlich erfasst und abgesichert werden. Die Hauptnutzung bleibt im Schwerpunkt der Pflege suchtkranker Menschen. Da aber in absehbarer Zeit eine Änderung des Sozialgesetzbuches ansteht und damit einhergehend eine andere Beurteilung für diese Art der Betreuung, wird das Wohnen mit in die Zweckbestimmung des Sondergebietes aufgenommen. Die Nutzung Wohnen soll dann auch nur im Rahmen der Diakonischen Einrichtung möglich sein, es ist nicht beabsichtigt hier das allgemeine Wohnen einzuführen.

Die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise für den gesamten Geltungsbereich wird entsprechend des Bestandes und der Planung der Neubauten angepasst. Es wird weiterhin eine abweichende Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 für das gesamte Gebiet festgesetzt. Hiermit wird sichergestellt, dass auch die geplanten Gebäude – wie sie für derartige Einrichtungen durchaus üblich sind – von über 50 m Länge errichtet werden können. Dies trifft ohnehin auf den vorhandenen Gebäude-

bestand zu. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird zukünftig verzichtet. Dies wird damit begründet, dass die zulässige Geschossfläche sich durchaus aus dem Verhältnis der Grundfläche zur Geschossigkeit ergibt und eine Regelung im Hinblick auf einzelne Grundstücksteile für die zukünftige Anwendung nicht unnötig erschwert werden soll. Insgesamt wird so der aktuelle Bestand abgebildet und der geplante Neubau ermöglicht. Umlaufend wird die Festsetzung der Baugrenze an die allgemein üblichen Abstände bzw. an die Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) angepasst.

Innerhalb des Geländes befindet sich außerdem von alters her ein dichter Baumbestand, der den Charakter des Grundstückes im Osten prägt. Hierbei handelt es sich um einen alten Eichenbestand. Diese Bäume sollen erhalten werden, da sie auch zu dem Wald auf dem angrenzenden Grundstück einen Übergang bilden. Deshalb werden entsprechende Festsetzungen (Erhaltungsbindung gem. § 9(1) Nr. 25 b BauGB) im Bebauungsplan getroffen, die ein Erhaltungsgebot für die Gehölze vorgeben. Da im Süden und Südwesten Waldflächen angrenzen, ist dazu eine Waldabstandsfläche in 30,00 m Tiefe als Abstand zu halten. Die Baugrenze wird entsprechend festgesetzt. Hier ist es nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen Hauptbaukörper zu errichten, da genügend Platz auf dem verbleibenden Grundstück besteht. Daher werden innerhalb der Waldsaumzone Anpflanzungen in Form einer Strauch-Baumhecke vorgenommen.

Auf der Randfläche an der südöstlichen Grenze des Plangeltungsbereichs soll eine Strauch-Gruppe als sogenannte Waldsaumzone gesichert und durch die Unterpflanzung standortgerechter Gehölze weiterentwickelt werden. Diese ist zum Teil schon im Zuge der ersten Baumaßnahmen gepflanzt worden und ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert.

Nach Westen wird eine Anpflanzungsfestsetzung in 10,00 m Breite für eine größere Baumstrauch-Hecke getroffen. Gleichzeitig soll zur Neubebauung auf der nicht von der Anpflanzungsfestsetzung betroffenen Fläche der Waldabstandszone eine halbruderale Staudenflur angelegt werden. Diese geht nördlich der Waldzone in eine 6,00 m Breite Heckenpflanzung über. Diese soll eine Abgrenzung zum angrenzenden landwirtschaftlichen Weg und der Ackerfläche bilden. Gleichzeitig dient sie der Bindung von Stäuben, die durch die Wegnutzung und Bewirtschaftung der Flächen entstehen.

#### **- Wasserflächen**

An der Südgrenze des Plangeltungsbereichs verläuft seit alters her ein Graben. Dieser bildet die Vorflut und ist ein Gewässer III. Ordnung. Hier sollen die Oberflächenwasser, die im Baugebiet in Mulden gesammelt werden, einen Notüberlauf hinein erhalten. Es ist darauf zu achten, dass die südliche Grabenböschung für die Unterhaltung des Gewässers freigehalten wird.

#### **- Leitungsrecht**

Innerhalb des Plangeltungsbereichs wird eine Telekommunikationsleitung im Bestand erfasst und gesichert. Damit werden der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien weiterhin gewährleistet.



## **2. Verkehr**

Der Planbereich wird von dem bestehenden Straßensystem ausreichend erschlossen. Die Zufahrt zu der Betreuungseinrichtung erfolgt von der Straße Am Brömmelkamp. Im Hinblick auf die Verkehrsbelastung ist nicht davon auszugehen, dass durch die vorgesehene Erweiterung gegenüber dem Status quo eine wesentliche Änderung der zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehre erfolgen wird.

Die interne Erschließung auf dem Grundstück wird nicht gesondert ausgewiesen, sondern ist in die festgesetzte Grundflächenzahl mit einzurechnen. Die vorhandene Erschließung wird für die neugeplante Bebauung mit herangezogen. Dieses gilt sowohl für die Hauptzufahrt als auch für die rückwärtige Notzuwegung von dem landwirtschaftlichen Weg. Hier befindet sich eine Zufahrt, die bereits im 1. Bauabschnitt als Baustellenzufahrt und seit Inbetriebnahme im Brandfall als Notzufahrt für die Feuerwehr genutzt wird.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze gem. § 47 Abs. 1 NBauO werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sein. Ein Teil befindet sich im Zufahrtbereich, weitere – insbesondere Mitarbeiterstellplätze – befinden sich auf einem bereits vorhandenen Parkplatz nordöstlich außerhalb des Plangeltungsbereichs.

Ebenfalls werden die erforderlichen Fahrradabstellanlagen gem. § 48 Abs. 1 NBauO im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sein.

## **3. Grünflächen / Waldflächen**

Das Vorhaben soll die Erweiterung einer Betreuungseinrichtung in dem Planbereich ermöglichen. Dabei ist ein Patientengarten zwischen den zwei Neubauriegeln geplant. Die das Plangebiet säumenden Waldflächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und zusätzlich durch Festsetzungen gesichert. Hierfür wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Waldsaumzone im Süden des Geltungsbereiches angelegt.

Die im Bestand vorhandenen größeren Gehölzstrukturen im nordöstlichen Teil des Plangebiets werden über eine Erhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert. Ausnahmsweise können auf diesen Flächen Feuerwehr- und Rettungswege errichtet werden. Weiterhin werden entlang der Grenze im Norden und Westen des Plangeltungsbereichs Flächen für die Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Die beiden vorgenannten Flächen im Süden des Geltungsbereiches sind zudem als Waldsaumzone zu betrachten. Dementsprechend muss vom Waldrand ein Mindestbauabstand von 30 m eingehalten werden, weshalb die Baugrenze im Bebauungsplan außerhalb dieser Zone liegt.

## **4. Belange der Landwirtschaft**

Das Neubaugebiet mit einer Fläche von rd. 2,00 ha ist derzeit etwa zu 53 % landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind im Besitz der Diakonie. Für die Planrealisierung wird der Pachtvertrag bezüglich der benötigten Flächen aufgehoben. Die vorhandenen Drainageleitungen wurden bereits für den Bereich zurückgebaut.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg. Er dient der Erschließung der angrenzenden Ackerflächen und ist im Rahmen der Planumsetzung von Baufahrzeugen und Baumaterialien freizuhalten, um die Durchlässigkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr zu gewährleisten

## **5. Ver- und Entsorgung**

Die Fläche liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Gifhorn – zukünftige Trinkwasserschutzgebietszone (TWSZ) IIIB. Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom November 2016 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o. g. Arbeitsblatt vom Mai 2004 – zu berücksichtigen. Letzgenannte wird z. Zt. überarbeitet (Gelbdruck DWA-M 146 vom Juli 2017).

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag), in der z. Zt. geltenden Fassung, zu berücksichtigen. Das gezielte Versickern von Niederschlagswasser, welches auf Straßen bzw. Fahrflächen anfällt, ist nicht zulässig. Erdwärmennutzung ist nur stark eingeschränkt möglich. Auskunft erteilt der FB 9 des Landkreis Gifhorn – Tel. 05371/82-691/684.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Gegebenenfalls anfallender Sondermüll ist, soweit er nicht wiederverwertet werden kann, auf die dafür besonders vorgesehenen Deponien zu verbringen. Auf dem Parkplatz der Diakonie im Nordosten des Plangebiets befindet sich bereits eine Müllsammelanlage, die ausreichend dimensioniert ist und auch weiterhin genutzt werden soll.

Bis 2029 ist die Diakonie von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit, da sie eigene Anlagen vorhält, deren Potential sich jedoch dem Ende zuneigt. Mittelfristig – also im Verlauf der nächsten 10 Jahre – soll ein Konzept zur Anbindung der Diakonie an das Abwassersystem der Stadt entwickelt werden. Veränderungen von Hausanschlüssen oder Verlegungen von Anlagen und Leitungen auf dem Gelände sind zwischen den Bauherrn und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Die neugeplanten, verhältnismäßig kleinen Ergänzungsflächen können, wie die Flächen des Bestands, in die Kläranlage der Diakonie eingeleitet werden.

Anfallendes Oberflächenwasser wird versickert.

## **6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz**

Es liegen keine Anhaltspunkte für eventuelle Altlasten oder für gewerbliche Altstandorte vor.

Da im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, dass Kampfmittelbelastungen vorliegen, wird parallel zum Planverfahren eine Luftbildauswertung beauftragt. Gleichzeitig erfolgt ein Hinweis in den Planunterlagen.

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden können betriebsbedingt Stäube, Gerüche und Geräusche ausgehen. Erfahrungsgemäß führen diese jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Nutzung des Plangebiets als Betreuungseinrichtung.

## **7. Sonstige Hinweise**

### **a) Vorbeugender Brandschutz**

An der Kirche auf dem Gelände der Diakonie befindet sich ein ausreichend dimensionierter Löschwasserteich. Dieser soll auch für die Erweiterung der Betreuungseinrichtung "Am Brömmelkamp" herangezogen werden. Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen.

### **b) Denkmalschutz**

Nach den bei der Unteren Denkmalschutzbehörde vorliegenden Denkmalverzeichnissen und nachsonstigen Unterlagen der Kreisarchäologie sind keine Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlichen Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## **8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen**

Die vorhandenen Bestandsleitungen der Telekom im Plangebiet wurden zur Sicherung mit in die Plandarstellungen aufgenommen und über ein Leitungsrecht mit den entsprechenden Schutzstreifen gesichert.

## C) Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### a) Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die vorliegende Planung hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die räumliche Erweiterung der Betreuungseinrichtung der Stiftung Diakonische Heime Kästorf GmbH im Norden der Stadt Gifhorn zu schaffen, um das aktuelle Angebot psychiatrischer Pflege aufzuwerten und auch mittelfristig neuen gesellschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 5,003 ha, von denen ca. 3,002 ha bereits für den Betrieb genutzt werden. Auf rd. 2,001 ha soll ein Neubaubereich entstehen, wobei davon rd. 17 % bebaut werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird – um einerseits den Bestand abzubilden und andererseits die Erweiterung zu ermöglichen – mit 0,4 festgesetzt mit einer Überschreitungsmöglichkeit um 50 % durch Nebenanlagen, Stellplätze etc..

#### b) Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>5)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor/von schädlichen Umweltein- oder -auswirkungen <sup>6) 7)</sup>
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>8)</sup>.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 <sup>9)</sup>, des Landschaftsrahmenplans <sup>10)</sup> und des Flächennutzungsplans der Stadt Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt. Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation dieser Eingriffe festzulegen.

#### c) Methodik

Grundsätzlich sind zwei Bewertungsmethoden zu unterscheiden:

- Die naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes hinsichtlich der Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.
- Die Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit.

---

<sup>5)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>6)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>7)</sup> DIN 18005

<sup>8)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>9)</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, in der aktuellen Fassung

<sup>10)</sup> Planungsgruppe Ökologie und Umwelt: Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1995

Die Untersuchungen der Umwelterheblichkeit beschränken sich in der Hauptsache auf das Neubaugebiet, das etwa 40 % der Gesamtfläche umfasst. Hierbei werden die örtlichen Gegebenheiten ausgewertet. Inhaltlich wurden die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht. Für die Bestandsflächen war die Bebauung bereits nach §34 BauGB zulässig. Das Einfügungsgebot war damit bereits erfüllt. Daher erfolgt keine Betrachtung dieser Flächen.

Verwendete Bewertungsmodelle:

Zur Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen in die Schutzgüter des Naturschutzes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013 <sup>11)</sup> angewendet. Dabei werden die Flächen im Umweltbericht – anders als im Teil der Begründung der Planinhalte - wegen einer größeren Genauigkeit mit drei Stellen hinter dem Komma abgebildet.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Innerhalb 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 erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten.

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>12)</sup>,
- ☞ die Aussagen des Landschaftsplans Gifhorn <sup>13)</sup>,
- ☞ Bodenübersichtskarten,
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

ausgewertet.

Ergänzend werden Erkenntnisse aus Ortsbegehungen durch zwei Fachbüros berücksichtigt.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden, Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt.

Bestand

---

<sup>11)</sup> Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage, Hannover 2013

<sup>12)</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1995

<sup>13)</sup> Landschaftsplan Gifhorn, 1995

Der mittlere und östliche Teil des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 16 "Brömmelkamp" ist bereits durch die Diakonische Altenhilfe Kästorf GmbH bebaut. Diese Einrichtung soll erweitert werden.

Die im Südwesten des Geltungsbereiches gelegenen erstmalig zu bebaubaren Flächen stellen den geschützten Biotop Sandtrockenrasen (rd. 0,495 ha) dar. Weiter wird außerhalb des betrachteten Bereiches (im Süden des Plangeltungsbereiches) eine Baustraße zu errichten sein, wodurch ca. 0,053 ha Sandtrockenrasen beeinträchtigt werden (insges. rd. 0,548 ha).

Um hier zukünftig eine Nutzung wie angestrebt etablieren zu können, ist innerhalb des Bebauungsplanverfahrens ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt worden. In Abstimmung mit dem Landkreis Gifhorn (Untere Naturschutzbehörde) wird der erforderliche Ausgleich im Umfang von 1 zu 1 innerhalb der Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Wagenhoff der Samtgemeinde Wesendorf, Flur 1, Flurstück 10/3 durchgeführt werden. Hierzu ist ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan abgeschlossen worden.

Nach Abschluss der Biotopumwandlung verbleibt für den westlichen Teil des Plangebietes als Biotop ein Offen-Boden-Biotop ohne sonstige Besonderheiten. Von diesem Biotoptypen wird im Zuge der nachfolgenden Beurteilung ausgegangen.

#### **a) Arten und Lebensgemeinschaften**

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- 📁 Biotoptypenkartierung (s. Anlage 1 zur Begründung)
- 📁 Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- 📁 Landschaftsplan Gifhorn
- 📁 MAP-Server NLWKN
- 📁 Biotoptypen <sup>14)</sup>

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 5,003 ha. Etwa 3,003 ha des Plangebietes sind bereits bebaut oder durch Gehölze bestanden. Der Neubaubereich mit einer Fläche von rd. 2,001 ha wird derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt sowie durch eine Scherrasenfläche bestanden. Weiter sind hier Sandtrockenrasenflächen und Halbruderale Gras- und Staudenflure aufzufinden. Dieser Bereich soll in Zukunft mit zwei eingeschossigen, langgestreckten Gebäuderiegeln bebaut werden.

Das zugrundeliegende Kartenwerk (MAP-Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz sowie der Landschaftsplan Gifhorn geben keinen Hinweis auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz. Aufgrund des vorhandenen großflächigen Baumbestandes auf dem Grundstück und den angrenzenden Waldflächen wurde parallel zum Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Kartierung durchgeführt. Die Erfassung der Brutvögel, Fledermäuse sowie weiterer Tiergruppen mit ar-

<sup>14)</sup> NLWKN, Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, März 2011

tenschutzrechtlicher Bewertung und eine Erfassung der Pflanzenarten der Roten Liste wurde durch ein Fachbüro <sup>15)</sup> erstellt.

Der Bebauungsplan setzt auf der Fläche der vorliegenden Planung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflege und Betreuung mit Wohnen" und eine Grünfläche mit Erhaltungsfestsetzungen fest. Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflege und Betreuung mit Wohnen" rd. 5,003 ha

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Gebiets ist mit 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 BauNVO ist mit einer maximal zulässigen Überschreitung von 50 % eine Versiegelung von insgesamt rd. 3,001 ha zulässig. Im Bereich der neu beplanten Flächen entspricht das einer Neuversiegelung von maximal 1,200 ha. Für die Evakuierung im Notfall wird darin eine den Gebäudekomplex umlaufende Feuerwehrumfahrt mit Rasengittersteinen von rd. 0,070 ha für die Feuerwehr angelegt. Weitere Flächen für die Erschließung der Anlagen sind bereits vorhanden und sollen im Sinne der Erweiterung des Gebäudekomplexes ausgebaut werden. Etwa 0,464 ha der neu erfassten Flächen werden als Hausgarten für die Nutzung durch die Patienten neu gestaltet bzw. von dem angrenzenden Wald umsäumt. Weitere rd. 2,500 ha werden bereits im Bestand in großen Teilen durch Gehölze und die Waldsaumzone im Südwesten bestanden sowie als Patientengarten genutzt. Zwischen den vorhandenen Gebäuderiegeln befinden sich zwei naturnah gestaltete Mulden für die Regenrückhaltung, eine zusätzliche Mulde wird im Zuge der Neubaumaßnahmen angelegt. Zudem wird an die nordwestlich angrenzende Ackerfläche und im Westen entlang des landwirtschaftlichen Weges eine Anpflanzung einer naturnahen Hecke vorgenommen.

#### Fauna:

Aufgrund der langjährigen Nutzungsstrukturen mit Bebauung für die Betreuungseinrichtung sowie des Ackerbaulands weist das Plangebiet für große Teile der Tierwelt keine besondere Bedeutung auf, aber der ausgeprägte Baumbestands als potentieller Lebensraums geschützter Arten, erforderte eine tiefergehende Betrachtung. Ein Artenschutzgutachten wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet, (Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig Sept. 2017).

Der südwestlich an das Plangebiet angrenzende Gehölzstreifen wird durch die Planung nicht berührt. Da die nun beplanten Flächen Ackerflächen betreffen, ist von einem Lebensraum für besonders geschützte bzw. gefährdete Arten wie Reptilien, Amphibien, Heuschrecken und Tagfalter sowie von Fledermausquartieren nicht auszugehen. Für die Fledermäuse besteht die potentielle Annahme, dass die Randzonen der Gehölzbereiche als Jagdrevier fungieren. Insofern sind im Plangeltungsbereich ohne Baumbestand keine Habitate von Vögeln oder Fledermäusen vorhanden. Die Fläche dient dementsprechend als Nahrungshabitat. Da angrenzend an den Planungsraum großflächige Ackerflächen bestehen und der Baumbestand erhalten wird, ist davon auszugehen, dass genügend Ausweichraum zur Verfügung steht. Auch der Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz hat keine Hinweise auf großräumige Schutzprogramme ergeben. Lediglich entlang der Ise mit ihren Nebenbächen verläuft das FFH-Schutzgebiet, dieses befindet sich jedoch in

---

<sup>15)</sup> Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig, September 2017

ausreichender räumlicher Distanz zum Plangebiet. Ungeachtet dessen gilt das Artenschutzrecht unmittelbar. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Kartierung wurden 25 Vogelarten im Planungsraum festgestellt, hierbei handelt es sich um die Wiesen-Schafstelze mit einem Brutnachweis. Weitere Vogelarten im direkten Bereich der geplanten Bebauung waren Stare, Rabenkrähen, Mehlschwalben, Rotmilane und ein Schwarzmilan, die über bzw. auf der Fläche als Nahrungsgäste auftraten. Star und Hausrotschwanz brüten in Nischen und Höhlen an den Bestandsgebäuden. Der Großteil der festgestellten Arten nutzt die angrenzenden Hecken und Gehölze als Bruthabitat. Alle europäischen Brutvogelarten sind gesetzlich besonders geschützt. Rotmilan und Schwarzmilan sind zudem in Anhang A der EU-Artenschutzverordnung sowie Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt und daher streng geschützt. Einige der vorkommenden Arten sind in ihrem Bestand gefährdet oder zeigen Tendenzen zum Bestandsrückgang und sind daher in der Roten Liste oder der Vorwarnliste aufgeführt: der Rotmilan ist landesweit stark gefährdet (RL Kategorie 2) und steht deutschlandweit auf der Vorwarnliste (V), der Star ist bundesweit und landesweit gefährdet (RL Kategorie 3), die Mehlschwalbe ist bundesweit gefährdet (RL Kategorie 3) und steht in Niedersachsen auf der Vorwarnliste (V), Goldammer und Feldsperling stehen auf den Vorwarnlisten Deutschlands und Niedersachsens (V), Gartengräsmücke und Gelbspötter stehen in Niedersachsen auf der Vorwarnliste (V).

Fledermäuse wurden im Plangebiet und in der Nachbarschaft nicht festgestellt.

Es wurden vier Tagfalterarten im Plangebiet festgestellt. Weitere 11 Tagfalterarten sind auf der Fläche potenziell zu erwarten. Es wurden keine Tagfalterarten der Roten Liste von Niedersachsen oder Deutschland nachgewiesen. Aufgrund der Habitatausstattung könnten jedoch gefährdete bzw. stark gefährdete Arten vorkommen. Die (potenziellen) Vorkommen geschützter bzw. gefährdeter Falterarten beschränken sich vorwiegend auf die teils mageren und teils ruderal ausgeprägten Grünlandflächen im Gebiet. Auf dieser Fläche soll plangemäß eines der zwei neuen Gebäude errichtet werden, sodass ein großer Teil der Fläche überbaut wird und das Tagfalterhabitat verloren geht.

Im Untersuchungsgebiet wurden keine gesetzlich geschützten Heuschreckenarten festgestellt. Mit insgesamt 11 nachgewiesenen Heuschrecken-Arten und bis zu neun Arten entlang der Transekte weist die Fläche eine relativ hohe Artenzahl dieser Tiergruppe auf. Mit dem Vorkommen von zwei gefährdeten Arten kommt der extensiv gepflegten Grünlandfläche, in der die Transekte liegen, nach der Bewertung von Tierlebensräumen nach BRINKMANN (1998) eine mittlere Bedeutung (Stufe 3) als Lebensraum für Heuschrecken zu. Verkannter Grashüpfer und Heidegrashüpfer sind zudem besonders an trockenwarme kurzrasige Vegetationsflächen angepasst.

Die junge Ackerbrache weist erwartungsgemäß eine geringere Artenzahl auf und es kommen dort nur ungegefährdete Heuschrecken-Arten vor, daher hat diese Fläche eine geringe Bedeutung (Stufe 4).

Durch die Umsetzung der Planung werden mageres Grünland bzw. halbruderales Gras- und Staudenflur sowie Sandacker bebaut. Auch ein Teil der Feldhecke, die im Südwesten das Gelände vom landwirtschaftlichen Weg im Süden abgrenzt, wird durch die Umsetzung der Planung wegfallen. Das westliche Bestandsgebäude wird voraussichtlich durch den Anbau eines Verbindungsgangs zum zukünftigen Nachbargebäude geringfügig verändert.



Für die Wiesen-Schafstelze, eine typische Brutvogelart des Offenlandes, geht dadurch Bruthabitat für ein Brutpaar verloren.

Ein großer Teil der Feldhecke kann erhalten bleiben, wodurch der Verlust an Bruthabitat für Vogelarten, die dort brüten, sehr gering sein wird. Es handelt sich um wenig störungsempfindliche Arten, die auch am Siedlungsrand vorkommen. Daher sind diese Arten durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die an Gebäuden brütenden Arten Star und Hausrotschwanz könnten beeinträchtigt werden, wenn sie Brutmöglichkeiten an der von der Planung betroffenen Westseite des westlichen Gebäudes nutzen. Dies wurde während der Erfassung 2017 nicht festgestellt.

Eine Verletzung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann vermieden werden, indem Baumaßnahmen und insbesondere notwendige Gehölzrückschnitte an der Feldhecke sowie bauliche Veränderungen am Bestandsgebäude und die Baufeldeinrichtung auf der Freifläche (Bruthabitat der Wiesen-Schafstelze) außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar beginnen.

Bei der für Heuschrecken und für Tagfalter wertvollen Fläche handelt es sich zum Teil um einen nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biototyp. Der Verlust dieses Biotops und damit des Tagfalter-Lebensraums wird an anderer Stelle wieder ausgeglichen (s. Anhang an die Begründung). Der Verlust dieses Biotops und damit des Heuschrecken- und Tagfalter-Lebensraums wird auf der externen Ausgleichsfläche wieder ausgeglichen.

Als Ergebnis wird festgestellt, dass ein Großteil der im Gebiet angetroffenen Arten ungefährdet, häufig und weit verbreitet ist. Die Bauflächen dienen als Nahrungshabitat. In der Feldhecke im Süden, die als zu erhalten festgesetzt ist, und auf der Ackerfläche wurden Bruthabitate festgestellt. Auch an den für den Anbau vorgesehenen Gebäuden werden keine Gebäudebrüter festgestellt. Wenn eine Baufeldfreimachung nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgt, kann eine Bebauung der Fläche vorgenommen werden. Maßnahmen zur Sicherung der Continuous Ecological Functions (CEF-Maßnahmen) sind ebenfalls nicht erforderlich.

#### Flora:

Allerdings weisen die Freiflächen, die zur Bebauung anstehen, einen nach § 30 BNatSchG geschützten Biototyp auf. Es wurde das Vorkommen der Heide-Nelke (2 Wuchsorte) und der Sand-Strohblume (1 Standort zusammen mit der Heide-Nelke) festgestellt. Es ist ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten gem. § 30 (2) BNatSchG gestellt worden. Auf dem Gelände der Diakonie der Gemarkung in Wagenhoff werden durch Abschieben des Oberbodens und Einbringung des abgetragenen Oberbodens mit dem Sandmagerrasen aus dem Plangebiet neue Sandmagerrasenflächen relativ ortsnah am Eingriff entstehen. Diese werden als Anlage in die Begründung aufgenommen und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

#### **Bewertung**

Es werden im Bereich der Neuversiegelungen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen vorbereitet, diese sind als erheblich zu bewerten, da der Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften unwiederbringlich verloren geht. Hier insbesondere das Bruthabitat der Wiesen-Schafstelze auf den überplanten Ackerflächen. Hier kann auf die angrenzenden Ackerflächen ausgewichen werden.

Die Feldhecke im Westen, die besonders als Bruthabitat für die dort brütenden Vogelarten dient, wird weitgehend erhalten. Gleichzeitig werden weitere Heckenanpflanzungen entlang des Feldweges und der Ackerflächen vorgenommen, so dass hier neuer Lebensraum entsteht. Zusätzlich erfolgt eine Kompensation durch die Schaffung von Ersatzlebensräumen auf externen Flächen. Die Flächen, die als Strauch-Baum-Hecke neu festgesetzt werden und die Patientengärten, werden sich positiv auf die siedlungsgewöhnten Arten und Lebensgemeinschaften auswirken. Weiterhin werden vorhandene Lebensräume in den Gehölzen durch entsprechende Erhaltungsfestsetzung gesichert. Darüber hinausgehender Ersatz erfolgt auf einer externen Fläche (s. Anlage Begründung).

### **b) Fläche**

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Verbrauch von Flächen dar.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen bereits auf 2/3 der Fläche baulich vorgeprägten Bereich handelt und da aufgrund der Nutzungsart kein anderer Standort für die Erweiterung der Pflegeeinrichtung in Frage kommt, handelt es sich im weitesten Sinn um den im § 1a BauGB geforderten sparsamen Flächenverbrauch, da vorhandene Infrastruktureinrichtungen wie Erschließungsanlagen für den Verkehr, Leitungen etc. mitgenutzt werden können. Gleichzeitig wird die Neuinanspruchnahme von bisher gänzlich unbeeinträchtigten Flächen am Siedlungsrand vermieden.

### **c) Boden**

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- 📁 Bodenübersichtskarte 1 : 50.000
- 📁 Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Im Bereich des Plangebiets wird der natürliche Boden gemäß der digitalen Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 durch Podsol bestimmt. Die vorherrschende Bodenart sind Sande, die eine geringe Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine geringe Nährstoffnachlieferung und ein mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen. Die sandigen Böden sind meist tief durchwurzelbar, tiefgründig und gut durchlüftet. Jedoch weist der vorliegende, sandige Bodentyp naturgemäß ein erhöhtes Gefahrenpotential gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen in das Grundwasser und einer Nährstoffauswaschung auf.

Laut Bodengutachten<sup>16)</sup> wurde Oberflächennah der Oberboden erkundet, der bis in eine Tiefe von 0,5 m unter GOK ansteht. Bei dem Oberboden handelt es sich um einen humosen, feinsandigen und schwach kiesigen Mittelsand.

---

<sup>16)</sup> bsp ingenieure GmbH, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, Neubau Diakonie Hagenhof Braunschweig, März 2017



In KRB 1 wurde der Oberboden bis 0,5 m unter GOK umgelagert angetroffen und steht nachfolgend bis 0,7 m unter GOK schwach humos an. Der teilweise umgelagerte Oberboden hat eine dunkelbraune Farbe Gemäß DIN 18130-1, Tab. 1 ist der Sand der Schicht 2 als durchlässig bis stark durchlässig einzustufen.

Unterhalb des Oberbodens wurde in allen KRB bis in Tiefen von 2,4 m (KRB 4) bis 7,0 m (KRB 7) unter GOK ein feinsandiger sowie schwach grobsandiger bis grobsandiger und schwach kiesiger Mittelsand erkundet, der teilweise schwach schluffig bis schluffig angesprochen wurde. In KRB 6 bis KRB 8 steht der Sand bis zur erbohrten Endteufe an. In KRB 4 und KRB 6 ist in den Sanden eine Schicht aus Geschiebemergel (Schicht 3) eingelagert. Der Sand weist erbohrte Schichtmächtigkeiten von ca. 1,0 m (KRB 6) bis ca. 6,6 m (KRB 7) auf. Die Farbe des Sandes ist hellbraun, braun und grau.

Unterhalb des Sandes wurde in den KRB 1 bis KRB 5 ab Tiefen von 4,7 m (KRB 2) bis 6,0 m (KRB 4 und 5) unter GOK ein stark sandiger und schwach kiesiger sowie schwach toniger bis toniger Schluff (Geschiebemergel) erkundet. In KRB 4 sowie in KRB 6 wurde der Geschiebemergel eingelagert in den Sand der Schicht 2 zwischen Tiefen von 2,4 m bis 2,8 m (KRB 4) und 5,5 m bis 6,0 m (KRB 6) unter GOK angetroffen. Der Geschiebemergel reicht bis zu den erbohrten Endteufen von maximal 7,0 m unter GOK (KRB 1 bis KRB 5) und weist erbohrte Schichtmächtigkeiten von ca. 0,4 m (KRB 4) bis ca. 2,3 m (KRB 2) auf. Die Farbe des Geschiebemergels ist dunkelgrau.

Der neu überplante Bereich wird derzeit zu rd. 53 % landwirtschaftlich genutzt. Etwa 40 % davon sind aktuell durch eine Scherrasenfläche geprägt. Die restlichen Flächen werden durch den das Plangebiet umgebenden Wald gerahmt. Im bereits bebauten Bereich sind rd. 19 % der Fläche mit Gebäuden bestanden. Etwa 44 % werden durch Gehölze bestanden und rd. 37 % werden als Patientengarten genutzt.

Die natürlichen Bodenverhältnisse im Neubaubereich sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als überprägt zu werten. Damit sind hier auch die natürlichen Funktionen überprägt worden. Dementsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt und es besteht eine erhöhte Gefahr des Schad-

stoffeintrags in die grundwasserführenden Schichten aufgrund der bodenoffenen Oberflächen. Ein Teil der Fläche ist im Bestand Rasenfläche und versickerungsoffen. Hier ist von einer geringeren Überformung auszugehen. Diese Fläche wird dem Naturhaushalt durch den Bau eines Gebäuderiegels teilweise entzogen. Die Restflächen werden ähnlich ausgestaltet werden, wie zurzeit. Weiterhin hat der Boden gem. des Landschaftsplans eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Winderosion, ist jedoch unempfindlich gegenüber Wassererosion. Die Waldsaumzone wird durch die Neubauten nicht berührt und bleibt dem Naturhaushalt erhalten.

Kampfmittelverdacht kann für den Planbereich nicht ausgeschlossen werden. Es ist vorgesehen eine Luftbildauswertung zu beantragen. Je nach Ergebnis kann dann ggf. im Rahmen der Baufeldfreimachung sondiert werden.

### **Bewertung**

Auf dem vorliegenden Grundstück werden auf dem neu überplanten Bereich (2,001 ha) rd. 0,804 ha neue Versiegelung durch Hauptgebäude planerisch vorbereitet. Für die Erschließung der neuen Gebäudekomplexe werden rd. 0,070 ha in Anspruch genommen. Die verbleibenden Flächen werden mit Hausgärten für die Patienten und Heckenpflanzungen geplant. Durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 mit der Überschreitung von 50 % durch Nebenanlagen etc. ist eine zusätzliche Versiegelung in diesem Bereich von 1,201 ha möglich. Sowohl die beiden Waldstücke im Nordosten und im südwestlichen Rand des Plangebiets, als auch die restlichen, von der konkreten Planung nicht betroffenen Gehölzflächen, wie auch die vorhandenen Rasenflächen in diesem Bereich bleiben erhalten.

Für die vorbereiteten neu versiegelten Bereiche ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts auszugehen, da die Funktionen des Bodens weitestgehend beseitigt werden. Die unversiegelten Flächen sind als wenig beeinträchtigt anzusehen.

Durch die Errichtung der geplanten baulichen Anlagen wird der natürliche Boden in Teilbereichen durch mineralische Substrate ersetzt werden. Entsprechend werden die natürlichen Funktionen und Werte in diesem Bereich durch die maximale Versiegelung und die Nutzung stark überprägt. Somit werden auch die natürlichen Bodeneigenschaften auf den Bau- und Zuwegungsflächen insgesamt auf maximal rd. 1,201 ha stark überformt. Hier verbleiben rd. 0,800 ha unbefestigte Flächen, die dem Naturhaushalt weiterhin zur Verfügung stehen. Hier sind die natürlichen Bodeneigenschaften hingegen wenig beeinträchtigt.

Für den Bereich der Patientengärten, der Flächen mit Erhaltungsfestsetzung sowie der restlichen Flächen mit insgesamt rd. 2,820 ha im Gesamtplan, die von Versiegelung freigehalten werden, sind die natürlichen Bodeneigenschaften hingegen wenig beeinträchtigt.

Aufgrund der oben aufgeführten Bestandssituation und den genannten Beeinträchtigungen wird das Schutzgut insgesamt als beeinträchtigt gewertet.

### **d) Wasser**

Kriterium für die Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- ☞ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- ☞ Landschaftsplan Gifhorn
- ☞ Hydrogeologische Karten

Oberflächengewässer:

Entlang der südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches verläuft ein Graben, der ein Gewässer III. Ordnung darstellt. Das Oberflächengewässer wird von Norden aus unterhalten und dient im Notfall als Vorflut. Das Retentionsvermögen im Plangebiet ist insgesamt sehr hoch.

Grundwasser:

Die natürliche Grundwasserneubildungsrate im Bereich des Plangebiets wird gemäß der digitalen, hydrologischen Karte mit 151 – 200 mm/a angegeben und wird damit als sehr gering bis gering eingeschätzt. Das Bodengutachten ermittelt im Plangebiet einen Grundwasserstand von 1,40 m bis 1,80 m. Eine Sickerfähigkeit im Plangebiet ist nach den Ergebnissen ist eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 138 oberflächennah technisch möglich.

Quellen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Einzugsgebietes des Wasserwerkes Gifhorn, in der geplanten Trinkwasserschutzzone III B.

Der Landschaftsrahmenplan beurteilt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für das Schutzgut als eingeschränkt. Laut Landschaftsplan ist die hohe Schutzfunktion von Waldflächen für das Retentionsvermögen der Flächen zu erhalten.

### **Bewertung**

Mit der vorliegenden Planung wird eine Neuversiegelung auf einer Fläche von maximal 1,201 ha im Bereich, der neu überplant wird, vorbereitet. Diese Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Hierdurch werden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser für die Grundwassersituation und eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch Versiegelung neu vorbereitet. Im Bereich der nicht überbauten Freianlagen in Form des Hausgartens sowie der Waldsaumzonen, den Versickerungsmulden und des vorhandenen Gewässers wird das Schutzgut wenig beeinträchtigt, da die Flächen unverändert erhalten bleiben.

### **e) Luft/Klima**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- ☞ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Großklimatisch betrachtet liegt der gesamte Landkreis Gifhorn gemäß Aussage des Landschaftsrahmenplans im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Nordwestdeutschlands und dem kontinentalen Klima Mitteldeutschlands.

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschafts-

räume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben.

Beeinträchtigungen des Natürlichkeitsgrades bestehen über die globale Luftverschmutzung hinaus im Grundsatz durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen und das Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße B4. Diese werden jedoch aufgrund der Entfernung nicht als erheblich gewertet.

Besondere klimatische Funktionen gehen von dem Planbereich in der Bestandssituation nicht aus. Es gilt für das Plangebiet das Klima an der Ortsrandlage, des Überganges von Bebauung zum Freiraum.

### **Bewertung**

Aufgrund der derzeitigen und geplanten Nutzungen ist das Schutzgut Luft/Klima als mäßig beeinträchtigt zu bewerten. Es werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans neue Versiegelungen ermöglicht, womit der Anteil an wärmespeichernden Oberflächen erhöht wird. Das Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich im geringen Umfang und damit auch die Belastung des lokalen Klimas minimal erhöhen. Insgesamt ist aufgrund der Art des Vorhabens für die Ortslage ein klimaökologischer Belastungsraum nicht zu erwarten. Kleinklimatisch wird das Schutzgut Luft/ Klima lediglich im Bereich der neu versiegelten Flächen beeinträchtigt.

### **f) Landschaft**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Die Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- ☞ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- ☞ Landschaftsplan Gifhorn

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert.

Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Der Landschaftsrahmenplan bewertet die Landschaftsbildeinheit des Plangebietes als von mittlerer Bedeutung. Der Erlebniswert des Landschaftsbildes wird im Landschaftsplan als gering bis mittel eingestuft. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich jedoch ein Misch- und Nadelwald mit mittlerer bis hoher Bedeutung für das Landschaftsbild.

## Bewertung

Der das Plangebiet teilweise umgebende Wald sowie der Altbaumbestand auf dem Plangebiet selbst haben einen prägenden Einfluss auf das Landschaftsbild, da der Wald jedoch eine geringe flächenmäßige Ausdehnung hat, wird ihm im Landschaftsrahmenplan nur ein geringes Potential an Vielfalt, Eigenart und Schönheit zuerkannt. Die durch die Bäume bestandene Fläche auf dem Grundstück der Diakonie wird durch eine Fläche mit Erhaltungsfestsetzung gesichert.

Ein Abholzen des Altbaumbestands ist nicht vorgesehen. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn. Lediglich sieben Bäume der Altersklasse I, die auf der Scherrasenfläche stehen, werden im Zuge der Bauarbeiten gefällt werden. Diese wirken sich aufgrund ihrer geringen Größe nicht auf das Landschaftserleben aus. Weiterhin werden diese durch Anpflanzungen von sieben neuen Bäumen ersetzt. Durch die vorliegende Planung wird der Baumbestand dementsprechend nur geringfügig beeinträchtigt.

Von der Versiegelung betroffene Flächen sind vorwiegend die Ackerbaufläche sowie der vorliegende Rasenflächen mit den gem. § 30 (2) BNatSchG geschützten Sandmaggerrasenflächen. Wegen der Struktur der Grünfläche zwischen der versiegelten Fläche und der Ackerfläche kommt dem Bereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut zu. Dies ist durch den Fachbeitrag zum Artenschutz belegt. Die Ackerfläche im Norden hat durch die gegliederte, intensive ackerbauliche Nutzung eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Somit sind die Auswirkungen der Planung für das Schutzgut Landschaftsbild als nicht erheblich bewertet. Da es sich um einen landschaftlich gekammerten Bereich handelt, werden von der Bebauung keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild erwartet.

## g) Mensch

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet das Maßnahmenkonzept zur Erholung.

Die Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes ist nachfolgende Quelle:

 Landschaftsplan Gifhorn

Das Plangebiet ist derzeit zu einem großen Teil bebaut. Zusätzlich sind auf der Fläche zwei Neubauten für die Betreuungseinrichtungen der Stiftung Diakonische Heime geplant. Das vorliegende Konzept für die Betreuung suchtkranker Menschen ist deutschlandweit einzigartig. Es wird in Hinblick auf das Schutzgut Mensch von dem vorhandenen Zustand ausgegangen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine zusätzliche Fläche für die Erweiterung des Pflegeheims entstehen. Im Landschaftsplan ist für die überplanten Flächen die Funktion als Entwicklungsraum für die Erholung in Verbindung mit einer Verbesserung der landschaftsbezogenen Erholung – Feldflur, großräumig gegliedert – angestrebt.

Das Plangebiet hält zur Hauptstraße einen Abstand von rd. 215 m, zur B 4 rd. 710 m. Von der innerörtlichen Straße Hauptstraße, auf der im Bereich Kästorf Tempo 50 km/h angeordnet ist, kann aufgrund des Abstandes davon ausgegangen werden, dass keine nennenswerten Emissionen von der Hauptstraße auf das Plangebiet einwirken. Die B 4 verläuft auf Höhe des Plangebietes mit freier Strecke, d. h. Tempo

100 km/h. Auch hier werden aufgrund der Entfernung keine nennenswerten Immissionen erwartet.

### **Bewertung**

Die neu beplanten Flächen dienen aufgrund ihrer Struktur als Grünfläche mit vorwiegend ackerbaulich genutztem Anteil nicht zur Erholung. Eine relative Verbesserung der landschaftsbezogenen Erholung ist in Verbindung mit dem Ausbau des Pflegekomplexes insofern vorhanden, als dass im Besonderen auf die Bedürfnisse der suchtkranken und somit eher schutzbedürftigen Menschen Rücksicht genommen und deren Stabilisierung und Genesung in naturnaher Umgebung gefördert wird. Die bestehende Erholungssituation wird durch die Planung nicht weiter beeinträchtigt, da die Flächen auch im Bestand keine Funktion "Erholung" besessen haben. Es sind insofern keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### **h) Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die Landschafts- und Raumstruktur.

Die Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- ☞ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- ☞ Landschaftsplan Gifhorn

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Im Bestand sind hier weder Kulturdenkmale noch sonstige wertvolle Sachgüter vorhanden. Im Plangebiet ist laut Landschaftsplan die Zielpriorität vorhandene Freiräume zwischen den noch erkennbaren einzelnen Siedlungskernen zu erhalten und die Siedlungsentwicklung dort zu begrenzen. Das ackerbauliche Ertragspotential ist gemäß der digitalen, bodenkundlichen und landwirtschaftlichen Auswertungskarte mit einer niedrigen Wertigkeit anzusetzen.

### **Bewertung**

Im Zuge der Planung entstehen zwei neue Gebäuderiegel, die den vorhandenen Gebäudekomplex der Diakonischen Altenhilfe Kästorf GmbH erweitern, hierbei wird der Ortsrand geringfügig erweitert. Mit dem Ausbau des Komplexes wird die Erweiterung des Angebots der stationären Aufnahme und Behandlung suchtkranker Menschen, was ein deutschlandweit einzigartiges Konzept darstellt, bewirkt. Dieses Konzept steht der zu begrenzenden Siedlungsentwicklung nicht entgegen, im Sinne des Sonderbaugebiets nach § 11 BauNVO keine Weiterentwicklung der Siedlung möglich ist. Auch der zu sichernde Freiraumcharakter wird nur bedingt eingeschränkt, da die Neubauten sich in unmittelbarer Nähe und in der Flucht des Bestands befinden. Weiterhin kann eine das Plangebiet umrandende Anpflanzung den Freiraumcharakter zwischen den Siedlungskernen stärken. Für das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind somit keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

## **3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die bisherige Nutzung beibehalten werden. Die mit der vorliegenden Planung vorbereitete zusätzliche Versiegelung von rd. 16 % würde ausbleiben. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser und Luft/ Klima würden nicht eintreten.



#### 4. **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Erweiterung dieser für Deutschland einmaligen Betreuungseinrichtungen der Stiftung Diakonische Heime Kästorf ist notwendig, um das Angebot der psychiatrischen Pflege aufzuwerten, Qualitätsverbesserungen zu erzielen und das Angebot auch mittelfristig angesichts sich stark verändernder gesellschaftlicher Anforderungen einerseits und gesetzlicher Rahmenbedingungen andererseits erhalten zu können.

Alternativ wäre lediglich der Verzicht auf die Planung möglich, sodass der bisherige Zustand im Plangebiet erhalten bleiben, bzw. sich im Rahmen der weiteren Entwicklung beispielsweise durch Kapazitätsprobleme der bestehenden Gebäude ein gesellschaftlicher Missstand ergeben würde.

#### 5. **Zusätzliche Angaben**

##### **a) 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" <sup>17)</sup> herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

##### ▪ **Zitatbeginn**

*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 Fläche**
  - *Verbrauch des Schutzgutes*
- **Schutzgut Boden**
  - *Natürlichkeit des Bodens*
- **Schutzgut Wasser**
  - *Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen*

---

<sup>17)</sup> Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

- **Schutzgut Klima/ Luft**
  - Filterleistung der Biotoptypen
  - klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet
- **Schutzgut Landschaftsbild**
  - Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

*Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotyp. 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 Biotyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotyps 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 Biotyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotyps 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 Biotyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig darzustellen und textlich zu begründen."*

▪ Zitatende

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 5,003 ha. Etwa 3,002 ha des Plangebietes sind bereits bebaut oder durch Gehölze bestanden. Der Neubaubereich mit einer Fläche von rd. 2,001 ha wird derzeit teilweise auf rd. 0,996 ha landwirtschaftlich genutzt. Die verbleibenden Flächen sind durch eine Scherrasenfläche bestanden sowie mit Trockenrasenflächen, Halbruderale Gras- und Staudenflure und Ziergebüsch.

Innerhalb der vorliegenden Planung soll die Fläche in Zukunft mit zwei eingeschossigen, langgestreckten Gebäuderiegeln bebaut werden. Für die Ermittlung des Eingriffs wird nur der Planbereich betrachtet, der den Neubaubereich beinhaltet. Für die Pla-

nung im Bestand ist ein Ausgleich gem. § 1a BauGB nicht erforderlich, da hier die Eingriffe in den Naturhaushalt bereits vor der Planung erfolgt sind. Daher werden im Folgenden diese Flächen nicht mitbetrachtet.

Die kartierten Sandtrockenrasenflächen (rd. 0,548 ha) wurden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens durch die Genehmigung auf Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde faktisch zu einer vegetationslosen Fläche verändert. Der Sandmagerrasen wird an anderer Stelle 1 zu 1 ausgeglichen. Daher werden diese Sandtrockenrasenflächen in der Bilanzierung als Offen-Boden-Biotop aufgeführt.

Tab. C: Rechnerische Bilanz							
Berechnung des Flächenwertes des Bestands / der Planung							
Zustand des Bestands				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotoptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Planung	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Planung
Acker (AS)	0,996	1	0,996	Versiegelbare Flächen (X)	1,200	0	0
Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHT)	0,356	3	1,068	Garten (PZH)	0,464	1	0,464
Scherrasen (GRR)	0,023	1	0,023	Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHT)	0,080	3	0,240
Öffentlicher Gebäudekomplex (ONZ)	0,007	0	0	Strauch- und Baumhecke (HFM)	0,250	3	0,750
Unversiegelte, vegetationslose Fläche (Offen-Boden-Biotop)	0,495	1	0,495	Trafohaus (ONZ)	0,007	0	0
Ziergebüsch (HSE/BZE)	0,124	2	0,248				
Summe	2,001		2,830	Summe:	2,001		1,454
<b>Flächenwert der Bestandsflächen (Ist- Zustand) <math>\Sigma</math></b>			<b>2,830</b>	<b>Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung/ Ausgleich) <math>\Sigma</math></b>			<b>1,454</b>
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)						1,454	
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)						2,830	
=						<b>-1,376</b>	

Im Zuge der Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser vorbereitet, die entsprechend auszugleichen sind.

Der in der Bilanzierung betrachtete Bereich wurde so gewählt, dass 2,001 ha des Geltungsbereiches (insgesamt 5,003 ha) einbezogen wurden. Die übrige Fläche ist nicht Gegenstand der Bilanzierung. Die Neuplanung bezieht sich auf den westlichen Bereich des Plangebietes.

Der Flächenwert der Planung beträgt 1,454 Werteinheiten (WE) bezogen auf Hektar, der des Bestandes (Ist-Zustand) 2,830 WE. In der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von - 1,376 WE.

Der darüberhinausgehende erforderliche Ausgleich erfolgt auf externen Flächen der Diakonie. Die Absicherung der externen Maßnahmen erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

## **b) Vermeidung, Minimierung, Kompensation**

### **- Vermeidung/ Minimierung**

Im Grundsatz wurde dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot im Rahmen der vorliegenden Planung dadurch Rechnung getragen, dass mit dem Plangebiet ein Bereich gewählt wurde, der bereits baulich vorgeprägt ist. Die tatsächlich zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind überwiegend bereits bebaut und versiegelt und von geringerer Bedeutung für den Naturhaushalt als beispielsweise Wiesenflächen oder Gehölzbereiche. Um die Ziele des Bebauungsplans zu erreichen, kann daher eine Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen an anderer Stelle vermieden werden. Trotzdem wird durch die geplante zusätzliche Bebauung ein Eingriff durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitet, daher sind die Auswirkungen des Eingriffs zu minimieren und kompensieren.

Um dem Minimierungsgebot Rechnung zu tragen, werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein bereits durch Bebauung vorgeprägter und vorwiegend ackerwirtschaftlich intensiv genutzter Raum beansprucht. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden.
- Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 und die Mitnutzung bereits vorhandener Erschließungsanlagen wird die Beeinträchtigung der naturräumlichen Schutzgüter, welche im Bereich der Neuversiegelungen auftreten, begrenzt.
- Es ist geplant, das anfallende, Niederschlagswasser vollständig innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücken versickern zu lassen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, im Bereich des Grundwassers, zu minimieren. Zusätzlich zu den zwei vorhandenen Mulden für die Regenrückhaltung wird eine weitere Mulde in erforderlicher Größe angelegt.
- Die Pflanzfestsetzungen regeln die Einbindung und somit die Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild für den Ortsrand von Kästorf.
- Der größere, zusammenhängende Gehölzbestand sowie die Waldsaumzone im Plangebiet werden als zu erhalten festgesetzt. Erforderliche Waldabstandsflächen werden gesichert.

### **- Kompensation**

Aufgrund der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzungsstruktur werden weitere Teile des Areals in Anspruch genommen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können daher nicht vollständig innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden und werden deshalb extern erfolgen.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde im Rahmen der Umweltprüfung das "Städtetagmodell" (in der derzeit gültigen Fassung) angewandt.

Kompensationsmaßnahmen besitzen in der Regel eine Mehrfachwirkung. Mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme wird häufig auch eine Kompensation weiterer Schutzgüter erreicht (adäquat zu den Auswirkungen des Eingriffs).

Das bedeutet, dass die für die vorliegende Planung geplante Kompensation des Schutzgutes Boden auch eine Kompensation des Schutzgutes Wasser erreicht wird.

Das artenschutzrechtliche Gutachten ergab, dass die Freiflächen, die zur Bebauung anstehen, einen nach § 30 BNatSchG geschützten Biotoptyp aufweisen. Es wurde das Vorkommen der Heide-Nelke und der Sand-Strohblume festgestellt. Hierfür ist ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn gestellt worden, ein geeigneter Ausgleich über die Umsiedlung der geschützten Arten kann erfolgen. Auf dem Gelände der Diakonie werden durch Abschieben des Oberbodens und Einbringung des abgetragenen Oberbodens mit dem Sandmagerrasen aus dem Plangebiet neue Sandmagerrasenflächen ortsnahe zum Eingriff entstehen. Die Regelungen zu der Maßnahme werden als Anlage in die Begründung aufgenommen und über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Eine Kompensation für die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter ist nicht erforderlich.

Für den erforderlichen Ausgleich sind auf einer externen Fläche 1,376 Werteinheiten auszugleichen. Flächen für geeignete Maßnahmen wurden parallel zum Planverfahren untersucht.

Die verbleibenden Defizite, einerseits aus der Eingriffsregelung (Tabelle C) 1,376 Werteinheiten und andererseits der Ausgleich für den kartierten Sandtrockenrasen mit rd. 0,548 ha werden extern ausgeglichen. Die dafür zur Verfügung stehende Fläche in der Gemarkung Wagenhoff in der Samtgemeinde Wesendorf, Flur 1, Flurstück 10/3 wurde seinerzeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 "Sozial- und Gesundheitscampus" der Stadt Gifhorn teilweise schon in Anspruch genommen. Es wurde ein Gehölzstreifen mit einheimischen Arten angelegt.

Der Standort ist als nährstoffarmer Sandboden (Podsol) zu charakterisieren.

Der Landschaftsrahmenplan macht keine relevanten Aussagen zur Fläche. Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf erfolgt die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Die für den Ausgleich vorgesehene Fläche liegt im Nordwesten des Flurstücks angrenzend an die B 4 und die K 7 und wird auf der westlichen Teilfläche für den externen Ausgleich herangezogen. Die externe Ausgleichsfläche umfasst ca. 2,125 ha. Hiervon entfallen rd. 0,866 ha auf ruderalen Gras- und Staudenfluren trockener Standorte und einem Spargelacker. Im Süden und Osten wird die Fläche von dem Gehölzstreifen eingefasst. Auf der verbleibenden Restfläche (rd. 2,130 ha) des Grundstücksteils befindet sich eine Weihnachtsbaumplantage, in der auf 0,688 ha standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden sollen.

Auf dieser Fläche kann sowohl das Defizit aus der Eingriffsbilanz (1,376 Werteinheiten /ha), als auch der Ausgleich für die Sandtrockenrasenfläche in Form von Sandmagerrasen und durch die Pflanzung von standortgerechtem, gemischtem Laubgehölzen erfolgen.

Tab. D: Rechnerische Bilanz externe Ausgleichsfläche für die Eingriffsbilanz Berechnung des Flächenwertes des Bestands / der Planung							
Zustand des Bestands				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biototypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Planung	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Planung
Weihnachtsbaumplantage (EBW)	0,688	1	0,688	Standortgerechtes gemischtes Laubgehölz (HPG)	0,688	3	2,064
Summe	0,688		0,688	Summe:	0,688		
<b>Flächenwert der Bestandsflächen (Ist- Zustand) <math>\Sigma</math></b>			<b>0,688</b>	<b>Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung/ Ausgleich) <math>\Sigma</math></b>			<b>2,064</b>
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)						2,064	
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)						0,688	
=						<b>+ 1,376</b>	

Die kartierten Sandtrockenrasenflächen (rd. 0,548 ha) soll hier im Verhältnis 1 zu 1 ausgeglichen werden. Insofern werden insgesamt 1,236 ha der externen Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen benötigt.

Für die Ansiedlung der Magerrasenentwicklung auf der rd. 0,866 ha großen Fläche im Nordosten der externen Ausgleichsfläche sind vorzugsweise Bereiche zu wählen, die nicht unmittelbar an Straßen oder an Grundstücke mit höherem Gehölzbestand anstoßen, um Störeinflüsse möglichst gering zu halten. Zur Herstellung wird durch Abschieben des Oberbodens Rohboden zur Ansiedlung von Sandtrockenrasen geschaffen. Hierher ist der im Plangebiet "Brömmelkamp" entnommene Oberboden zu übertragen nachdem auf dem das vorhandene Biotop vor der Entnahme ein Schnitt der ausgereiften Pflanzen erfolgte. Zur Pflege und Gewährleistung der Entwicklung werden durch Anflug eingebrachte Gehölzsämlinge regelmäßig entfernt.

Diese Fläche wird als Ersatz für die verlorengegangene Sandtrockenrasenfläche sowie aufgrund der Neuversiegelung im Plangebiet geschaffen.

Da die Fläche im Osten und Süden von ein Gehölzstreifen mit einheimischen Arten begrenzt ist, die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 36 "Sozial- und Gesundheitscampus" der Stadt Gifhorn angelegt wurden, wird der Sandmagerrasen im Zentrum der Fläche anzulegen sein, um Stoffeinträge und Beschattung durch die angrenzenden Gehölze so gering wie möglich zu halten. Des Weiteren ist auf den verbleibenden als Weihnachtsbaumplantage angelegten Flächen auf 0,688 ha eine Anpflanzung mit heimischen, gemischten Laubgehölzen vorzunehmen. Sollte diese Fläche im Randbereich des östlich angrenzenden Offenlandes liegen, sind hier zunächst im Übergang zur östlich angrenzenden offenen Gras- und Staudenflur zwei bis drei Baumreihen der baumartigen Bestandsgehölze zu erhalten, um den potentiellen Lebensraum der Zauneidechse zu schonen.

Die Maßnahmen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt und der Diakonie rechtlich gesichert.

## **- Bodenschutz und Grundwasser**

Ein Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigung innerhalb des Plangebiets ist nur teilweise möglich. Das verbleibende Defizit wird extern ausgeglichen.

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

Dabei gilt grundsätzlich, 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. Beimengen von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist bei der Realisierung Rechnung zu tragen. Der Oberboden ist im Bereich des Sandtrockenrasens, wie oben beschrieben, auf die externe Ausgleichsfläche zu verbringen.

### **c) Beschreibung der technischen Verfahren/Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm sowie städtebauliche Planungen/ Flächennutzungsplan) in Bezug auf das Vorhaben ausgewertet und eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt. Es wurde parallel zur Planaufstellung ein Artenschutzrechtliches Gutsachten erarbeitet. Dessen Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

Schwierigkeiten haben sich insgesamt bei der Erstellung des Umweltberichtes nicht ergeben.

Die Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen bezüglich der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturschutzes erfolgte anhand eines standardisierten Bewertungsverfahrens. Generell besteht hier die Möglichkeit, dass so ein Verfahren, einzelne, besondere Gegebenheiten eines Plangebietes nicht vollständig in ihrer Bedeutung erfasst.

### **d) Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Stadt in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden.

Zusätzlich werden die vertraglich festgelegten externen Ausgleichsmaßnahmen bezüglich ihrer Effizienz und der vertragskonformen Umsetzung kontrolliert.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

## e) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan hat das Ziel die Einrichtung der Pflegeeinrichtung der Diakonie am Brömmelkamp im Bestand bauleitplanerisch abzusichern und gleichzeitig die Möglichkeit zur Erweiterung der Einrichtung um zwei eingeschossige Gebäude vorzubereiten.

Das Plangebiet umfasst insgesamt rd. 5,10 ha. Die Flächennutzungen im Bestand rd. 3,10 ha, davon sind rd. 0,60 ha durch Gebäude versiegelt. Für den Neubau werden rd. 2,00 ha des Plangebietes erfasst, davon werden rd. 0,30 ha für Gebäude und anderweitige Versiegelungen in Anspruch genommen.

Innerhalb des Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Pflege und Betreuung mit Wohnen" ist über den Bestand hinaus eine Neuversiegelungen bei einer Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 zuzüglich der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf den neubepflanzten Flächen von rd. 1,20 ha zulässig. Die Bestandsflächen von rd. 3,10 ha werden bei der Ermittlung der Eingriffe nicht mitbetrachtet, da alle Eingriffe dort bereits zuvor zulässig waren.

Der Bebauungsplan bereitet für einen ca. 2,00 ha großen Bereich erstmals eine Bebauung vor. Davon können rd. 1,20 ha versiegelt werden. Bei dem zur Planung herangezogenen Bereich handelt es sich um 1,00 ha Acker, rd. 0,50 ha sind mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren, Scherrasen einer Trafostation und Ziergebüschen bestanden. Bei den anderen 0,50 ha handelt es sich um Sandtrockenrasenflächen, die gemäß § 30 BNatSchG geschützt sind. Hierzu wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einen Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Für den Ausgleich nicht im Planbereich zu ersetzender Beeinträchtigungen greift die Diakonie auf eine in ihrem Besitz befindliche Fläche gem. § 1a Abs. 3 BauGB zurück, es erfolgt eine Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag. Der Umfang des externen Ausgleichs von rd. 1,376 WE wurde auf Grundlage des sog. NLÖ-Modells ermittelt. Zusätzlich ist das überplante gem. § 30 (2) BNatSchG geschützte Biotop im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen (rd. 0,50 ha).

Gemäß § 2 Abs. 4 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 in angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Flächen- und Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass negative Einflüsse durch den Bebauungsplan auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Fläche, Boden und Biotopstrukturen planungsrechtlich vorbereitet werden. Dabei werden nur ein Teil der Eingriffe im Planbereich selber ausgeglichen. Zur vollständigen Abgeltung des verbleibenden Eingriffs und zur Umsiedlung /Neuanlage des geschützten Biotops greift die Diakonie daher auf ihre Fläche in der Gemarkung Wagenhoff in der Samtgemeinde Wesendorf, Flur 1, Flurstück 10/3 zurück, so dass die erheblichen Beeinträchtigungen auf die naturräumlichen Schutzgüter im Sinne der Prüfkriterien der Umweltprüfung und des verwendeten Bilanzierungsmodells auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden. Das Niederschlagswasser wird vor Ort einer Versickerung zugeführt.



Unter Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung wurde auf Grundlage des beabsichtigten Vorhabens eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens<sup>18)</sup> wurde vordringlich das Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen, sowie Insekten (Tagfalter/Heuschrecken) untersucht. Da die Bäume und die vorgelagerten Heckenstrukturen im Bestand erhalten werden, sind Beeinträchtigungen dieses Lebensraums nicht zu erwarten. Bei den Begehungen wurden keine streng geschützten Arten festgestellt. Als Offenlandart wurde die Wiesen-Schafstelze angetroffen. Hier geht ein Bruthabitat für ein Brutpaar verloren. Eine Verletzung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann vermieden werden, indem Baumaßnahmen und insbesondere notwendige Gehölzrückschnitte an der Feldhecke sowie bauliche Veränderungen am Bestandsgebäude und die Baufeldeinrichtung auf der Freifläche (Bruthabitat der Wiesen-Schafstelze) nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September beginnen. Daher kann die Schafstelze auf die angrenzenden Ackerflächen ausweichen. Für Fledermäuse existieren im Planungsbereich keine Quartiere. Er hat als Jagdhabitat eine untergeordnete Bedeutung.

Bei der für Heuschrecken und für Tagfalter wertvollen Fläche handelt es sich zum Teil um einen nach § 30 (2) BNatSchG besonders geschützten Biotoptyp. Der Verlust dieses Biotops und damit des Tagfalter- und Heuschrecken-Lebensraums wird auf der externen Ausgleichsfläche wieder ausgeglichen.

Beeinträchtigungen für Kulturdenkmale wurden nicht ermittelt.

Das Wohnen (Schutzgut Mensch) negativ beeinflussende Bedingungen z.B. durch Verkehrslärm liegen nicht vor. Besondere Festsetzungen wurden diesbezüglich nicht erforderlich.

Besondere Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden bereitet die Ausweisung des Sondergebietes nicht vor, da ein Großteil bereits im Bestand erfasst wird. Ein Bodengutachten wurde zur Bodenbeschaffenheit und Sickerfähigkeit des Bodens in Auftrag gegeben<sup>19)</sup>. Hinweise auf Schadstoffe haben sich nicht ergeben. Das Grundwasser wurde in einer Tiefe von 1,40 m bis 1,80m unter GOK angebohrt bzw. nach Beendigung der Bohrungen in einer Tiefe von 1,40 m unter GOK eingemessen, d.h. eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet ist möglich.

Hier sind Hinweise der Fachbehörden zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut, bspw. durch ein Bodenmanagement, in den Umweltbericht aufgenommen worden.

#### **D) Realisierung der Planung**

##### **1. Durchführung der Erschließung**

Der Anschluss an die Straßenverkehrsfläche ist bereits vorhanden und muss nicht ausgebaut werden.

---

<sup>18)</sup> Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, B-Plan KT 16 - „Brömmelkamp“ Erfassung der Brutvögel, Fledermäuse sowie weiterer Tiergruppen mit artenschutzrechtlicher Bewertung und Erfassung der Pflanzenarten der Roten Liste, Braunschweig, September 2017

<sup>19)</sup> bsp ingenieure GmbH, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, Neubau Diakonie Hagenhof Braunschweig, März 2017

## 2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

## 3. Kosten / Finanzierung

Der Stadt entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten für die Erschließung. Die Straßen sind bereits vorhanden und ausgebaut. Die Diakonischen Altenhilfe Kästorf GmbH wird die Planungskosten übernehmen

### E) Flächenbilanz

<b>Plangebiet:</b>	<b>50.029 m<sup>2</sup></b>
<b>Bisherige Nutzung:</b>	
Bestand (Gebäude- und Wegeflächen)	7.482 m <sup>2</sup>
Ackerland	9.960 m <sup>2</sup>
Grün- und Gartenflächen	31.969 m <sup>2</sup>
Wasserflächen (Graben)	618 m <sup>2</sup>
<b>Geplante Festsetzungen:</b>	
Sonstiges Sondergebiet (SO), darauf:	47.001 m <sup>2</sup>
versiegelbare Fläche (GRZ 0,4)	28.200 m <sup>2</sup>
Anpflanzungsfestsetzungen auf Baufläche	2.532 m <sup>2</sup>
Erhaltungsfestsetzung auf Baufläche	8.105 m <sup>2</sup>
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	928 m <sup>2</sup>
Sonstige Festsetzungen	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung...	2.410 m <sup>2</sup>
Wasserflächen (Graben)	618 m <sup>2</sup>

Gifhorn, 26.06.2018

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister



Anlagen:

- Externe Ausgleichsmaßnahme
- Artenschutzgutachten und Biotoptypenkartierung



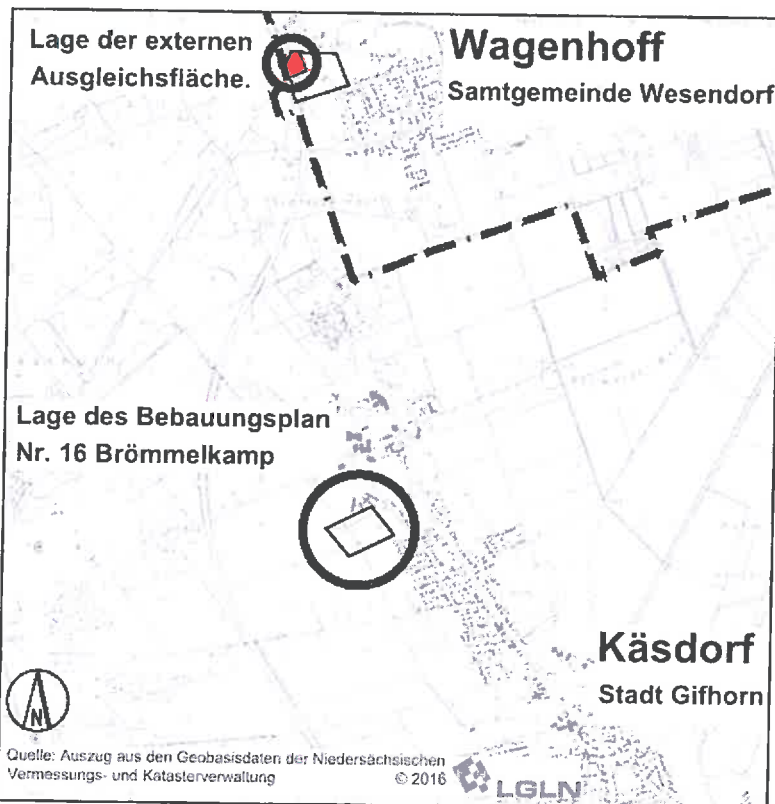
Auf dem Flurstück 10/3, Flur 1, Gemarkung Wagenhoff, erfolgt auf einer Fläche von ca. 8.670 m<sup>2</sup> im nordwestlichen Bereich des Flurstücks die Umwandlung von einer halbruderalen Gras- und Staudenflur und eines aufgelassen Spargelackers in Sandmagerrasen. Hierbei handelt es sich um die Biotopverlagerung aus dem Bebauungsplan Nr. 16 "Brömmelkamp" in einer Größe von 5.480 m<sup>2</sup>. Durch Mahd und grubbern und Bereichen mit hohem Vegetationsbewuchs durch oberflächliches Abschieben ist die Fläche als Offenlandboden zur Ansiedlung von Sandtrockenrasen vorzubereiten. Für die Ansiedlung der Magerrasenentwicklung sind vorzugsweise Bereiche zu wählen, die nicht unmittelbar an Straßen oder an Grundstücke mit höherem Gehölzbestand anstoßen, um Störeinflüsse möglichst gering zu halten.

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 16 "Brömmelkamp" ist der Oberboden (mit Samenmaterial) im Bereich des vorhandenen Biotops nach Schnitt der ausgereiften Pflanzen zu entnehmen und auf die vorbereiteten Flächen zu übertragen.

Zur Pflege und Gewährleistung der Entwicklung sind durch Anflug eingebrachte Gehölzsämlinge regelmäßig zu entfernen. Die Fläche ist bedarfsweise 1x im Spätsommer/Frühherbst zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Der bereits angelegt Gehölzstreifen östlich und südlich der Fläche ist dabei zu erhalten. Höhere Gehölze sind ggf. durch Rückschnitt so zu pflegen, dass eine Verschattung der Magerrasenfläche vermieden wird.

Zum Ausgleich der Neuversiegelung im Plangebiet erfolgt auf 6.880 m<sup>2</sup> der verbleibenden Fläche des Flurstücks 10/3, Flur 1, Gemarkung Wagenhoff, mit einer Gesamtgröße von ca. 21.250 m<sup>2</sup>, eine Umwandlung der Weihnachtsbaumplantage in ein standortgerechtes, gemischtes Laubgehölz. Hier sind zunächst im Übergang zur östlich angrenzenden offenen Gras- und Staudenflur zwei bis drei Baumreihen der baumartigen Bestandsgehölze zu erhalten, um den potentiellen Lebensraum der Zauneidechse zu schonen.

Die Fläche werden als Ausgleich dem Bebauungsplan Nr. 16 "Brömmelkamp" zugeordnet.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016

### Externe Ausgleichsfläche

zum Bebauungsplan  
Nr. 16 "Brömmelkamp"  
Ortschaft Kästorf

## Anlage an die Begründung



**Stadt Gifhorn**

Fachbereich Stadtplanung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR  
- Weisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Bearbeiter:  
Datum: 15.05.2018  
Maßstab: 1: 2000

Stadt Gifhorn, Ortsteil Kästorf, B-Plan KT 16 - „Brömmelkamp“

## **Erfassung der Brutvögel, Fledermäuse sowie weiterer Tiergruppen mit artenschutzrechtlicher Bewertung und Erfassung der Pflanzenarten der Roten Liste**



**Auftraggeber:**

**Stiftung Diakonie Kästorf**

Hauptstraße 51

38518 Gifhorn

**Bearbeitung:**

**Planungsgruppe Ökologie und Landschaft**

Schunterstraße 15

38106 Braunschweig

Tel.: 0531 / 234 29 510

ochs@planungsgruppe-bs.de

Dipl.-Biogeogr. Frauke Ochs

Dipl.-Biol. Gotthard Steiner

Dipl.-Biol. Andreas Hugo

Dipl.-Geoök. Angelica Heintzmann

Stand: 19. September 2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass, Aufgabenstellung und Untersuchungsgebiet</b>	<b>3</b>
<b>2. Bestandserfassungen</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Brutvögel</b>	<b>3</b>
2.1.1 Methoden	3
2.1.2 Ergebnisse	4
2.1.3 Bewertung der Ergebnisse	5
2.1.3.1 Nutzung des Untersuchungsgebiets durch die Vogelarten	5
2.1.3.2 Geschützte Arten	5
2.1.3.3 Gefährdete Arten	5
2.1.3.4 Betroffenheit durch das Vorhaben	6
<b>2.2 Fledermäuse</b>	<b>7</b>
2.2.1 Methoden	7
2.2.2 Ergebnisse	7
2.2.3 Bewertung der Ergebnisse	7
<b>2.3 Tagfalter</b>	<b>8</b>
2.3.1 Methoden	8
2.3.2 Ergebnisse	8
2.3.3 Bewertung der Ergebnisse	10
2.3.3.1 Geschützte Arten	10
2.3.3.2 Gefährdete Arten	10
2.3.3.3 Betroffenheit durch das Vorhaben	10
<b>2.4 Heuschrecken</b>	<b>11</b>
2.4.1 Methodik	11
2.4.2 Ergebnisse	11
2.4.3 Geschützte Arten	13
2.4.4 Gefährdete Arten	13
2.4.5 Bewertung der Ergebnisse und Betroffenheit durch das Vorhaben	13
<b>2.5 Gefäßpflanzen der Roten Liste</b>	<b>14</b>
2.5.1 Methode	14
2.5.2 Ergebnis	14
2.5.3 Bewertung	14
<b>3. Abschließende Beurteilung</b>	<b>15</b>
<b>4. Quellen</b>	<b>16</b>
<b>4.1 Literatur</b>	<b>16</b>
<b>4.2 Rechtsquellen</b>	<b>17</b>
<b>5. Anhang</b>	<b>18</b>

Deckblattfoto: Blick von Südwesten auf die Fläche der Bauplanung mit dem Bestandsgebäude im Hintergrund  
(Aufnahme vom 07.08.2017, F. Ochs)

## 1. Anlass, Aufgabenstellung und Untersuchungsgebiet

Die Stiftung Diakonie Kästorf beabsichtigt die westlich des Brömmelkamps gelegene Pflegeeinrichtung um zwei Gebäude zu erweitern. Der B-Plan hat eine Fläche von rund 5 ha, wobei der eigentlich betroffene Bereich die zwei geplanten Gebäude mit dem umgebenden Gelände umfasst.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes sollen im betroffenen Bereich die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse und gegebenenfalls weitere Tierarten sowie gefährdete oder geschützte Gefäßpflanzen erfasst werden. Die Ergebnisse sollen artenschutzrechtlich bewertet und gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich vorgeschlagen werden.

Im beplanten Bereich befindet sich eine Fläche mit magerem Grünland und halbruderaler Vegetation. Diese erscheint potenziell geeignet für das Vorkommen gefährdeter oder geschützter Tagfalter und Heuschrecken, weswegen diese Tiergruppen ebenfalls erfasst wurden.

Das untersuchte Gebiet umfasst den betroffenen Bereich mit einem Puffer von ca. 50 Metern und hat damit eine Fläche von rund 2,8 ha. Es besteht aus Grünland mit einer Feldhecke im Südwesten, dem westlichsten Bestandsgebäude mit der umgebenden Außenanlage und schließt des Weiteren den Waldrand im Süden und Südwesten mit ein. Im Norden und Nordwesten liegt ein Streifen eines Ackers, der jedoch 2017 nicht mehr bewirtschaftet wird, innerhalb des B-Plans und des Untersuchungsgebiets.

## 2. Bestandserfassungen

### 2.1 Brutvögel

#### 2.1.1 Methoden

Die Erfassung der Brutvögel wurde in Form einer Revierkartierung unter Berücksichtigung von SÜDBECK et al. (2005) durchgeführt. Aufgenommen wurden die Sichtbeobachtungen sowie die Gesänge und Rufe der Vogelarten durch drei vollständige Erfassungsdurchgänge in den Morgenstunden des 8. und 24. Mai und 13. Juni 2017.

Aus den Ergebnissen der einzelnen Durchgänge wurde dann die Zahl der Brutreviere als so genannte „Papierreviere“ ermittelt. Kriterium für die Festlegung eines Papierreviers ist das „revieranzeigende Verhalten“ der Vögel wie Gesang, Balz, aggressives Verhalten gegenüber Artgenossen, Attacken auf Greif- und Rabenvögel, Beobachtung von Jungvögeln, Transport von Nistmaterial oder Futter.

Die Vorkommen der einzelnen Arten werden allgemein nach Brutnachweis, (möglicher) Brutvogel sowie Nahrungsgast unterschieden. Kriterien hierfür sind:

Brutnachweis (BN)

- Altvögel tragen Futter bzw. füttern Jungvögel
- Altvögel mit Jungvögeln im brutverdächtigen Gebiet
- Altvögel im oder am Nest
- Jungvögel im Nest.

(möglicher) Brutvogel (BV)

- Vogel mit Nistmaterial
- Balzverhalten
- Revieranzeigendes Verhalten

Nahrungsgast (NG)

Planungsgruppe Ökologie und Landschaft

Vogelindividuum zur Nahrungsaufnahme im Gebiet, Brutplatz im Untersuchungsgebiet am Beobachtungsplatz sehr unwahrscheinlich.

**2.1.2 Ergebnisse**

Im Untersuchungsgebiet wurden 25 Vogelarten festgestellt, die in der folgenden Tabelle (Tab. 1) aufgeführt sind. In Karte 1 im Anhang ist das Ergebnis der Brutvogelkartierung dargestellt.

Tab. 1: Vogelarten im Untersuchungsgebiet.

Kürzel	Art	Schutz	RL D/Nds	Vorkommen		
				BN	BV	NG
A	Amsel <i>Turdus merula</i>		*/*		3	
Bm	Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>		*/*		1	
Dg	Dorngrasmücke <i>Sylvia communis</i>		*/*		1	
Ei	Eichelhäher <i>Garrulus glandarius</i>		*/*		1	
Fe	Feldsperling <i>Passer montanus</i>		V/V		1	
Gb	Gartenbaumläufer <i>Certhia brachydactyla</i>		*/*		1	
Gg	Gartengrasmücke <i>Sylvia borin</i>		*/V		1	
Gp	Gelbspötter <i>Hippolais icterina</i>		*/V		1	
G	Goldammer <i>Emberiza citrinella</i>		V/V		3	
He	Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>		*/*		1	
Hr	Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>		*/*		1	
Kg	Klappergrasmücke <i>Sylvia curruca</i>		*/*		1	
K	Kohlmeise <i>Parus major</i>		*/*		2	
M	Mehlschwalbe <i>Delichon urbicum</i>		3/V			3
Mg	Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>		*/*		2	
Rk	Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>		*/*		2	3
Rt	Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>		*/*		1	
Rm	Rotmilan <i>Milvus milvus</i>	EG VO A V SchRL I	V/2			2
Sm	Schwanzmeise <i>Aegithalos caudatus</i>		*/*		1	
Swm	Schwarzmilan <i>Milvus migrans</i>	EG VO A V SchRL I	*/*			1
Sd	Singdrossel <i>Turdus philomelos</i>		*/*		2	
S	Star <i>Sturnus vulgaris</i>		3/3	1	4	20
Sum	Sumpfmehse <i>Parus palustris</i>		*/*		1	
St	Wiesenschafstelze <i>Motacilla [f.] flava</i>		*/*	1		
Zi	Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>		*/*		2	

Legende:

**Schutz:** gesetzlich **streng geschützt** durch

**EG VO A** = Vogelart des Anh. A der EU-ARTENSCHUTZVERORDNUNG (Verordnung (EG) Nr. 338/1997)

**VSchRL I** = Vogelart des Anh. I der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG)

Alle übrigen Vogelarten gelten gem. § 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) als **besonders geschützt**.

**RL: Gefährdungsstatus nach**

**D** = Rote Liste Deutschland (GRÜNEBERG 2015)

**Nds** = Rote Liste Niedersachsen (KRÜGER & NIPKOW 2015)

Kategorien: **1** = Vom Aussterben bedroht

**2** = stark gefährdet

**3** = gefährdet

**V** = Art der Vorwarnliste

\* = ungefährdet

♦ = nicht bewertet

**Status des** **BN** = Brutnachweis

**NG** = Nahrungsgast

**Vorkommens:** **BV** = (möglicher) Brutvogel

## **2.1.3 Bewertung der Ergebnisse**

### **2.1.3.1 Nutzung des Untersuchungsgebiets durch die Vogelarten**

Auf der Eingriffsfläche wurde die Wiesen-Schafstelze mit einem Brutnachweis festgestellt. Das Bruthabitat befindet sich auf dem an das Diakoniegelände angrenzenden Acker. Weitere Vogelarten im direkten Bereich der geplanten Bebauung waren Stare, Rabenkrähen, Mehlschwalben, Rotmilane und ein Schwarzmilan, die über bzw. auf der Fläche als Nahrungsgäste auftraten.

Star und Hausrotschwanz brüten in Nischen und Höhlen an den Bestandsgebäuden. Der Großteil der festgestellten Arten nutzt die angrenzenden Hecken und Gehölze als Bruthabitat.

### **2.1.3.2 Geschützte Arten**

Alle europäischen Brutvogelarten sind gesetzlich **besonders geschützt**. Rotmilan und Schwarzmilan sind zudem in Anhang A der EU-Artenschutzverordnung sowie Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt und daher **streng geschützt**.

### **2.1.3.3 Gefährdete Arten**

Einige der vorkommenden Arten sind in ihrem Bestand gefährdet oder zeigen Tendenzen zum Bestandsrückgang und sind daher in der Roten Liste oder der Vorwarnliste aufgeführt:

- der **Rotmilan** ist landesweit stark gefährdet (RL Kategorie 2) und steht deutschlandweit auf der Vorwarnliste (V),
- der **Star** ist bundesweit und landesweit gefährdet (RL Kategorie 3),
- die **Mehlschwalbe** ist bundesweit gefährdet (RL Kategorie 3) und steht in Niedersachsen auf der Vorwarnliste (V),
- **Goldammer** und **Feldsperling** stehen auf den Vorwarnlisten Deutschlands und Niedersachsens (V),
- **Gartengrasmücke** und **Gelbspötter** stehen in Niedersachsen auf der Vorwarnliste (V).



#### 2.1.3.4 Betroffenheit durch das Vorhaben

Durch die Umsetzung der Planung werden mageres Grünland bzw. halbruderale Gras- und Staudenflur sowie Sandacker bebaut. Auch ein Teil der Feldhecke, die im Südwesten das Gelände vom landwirtschaftlichen Weg im Süden abgrenzt, wird durch die Umsetzung der Planung wegfallen. Das westliche Bestandsgebäude wird voraussichtlich durch den Anbau eines Verbindungsgangs zum zukünftigen Nachbargebäude geringfügig verändert.

Für die Wiesen-Schafstelze, eine typische Brutvogelart des Offenlandes, geht dadurch Bruthabitat für ein Brutpaar verloren.

Ein großer Teil der Feldhecke kann erhalten bleiben, wodurch der Verlust an Bruthabitat für Vogelarten, die dort brüten, sehr gering sein wird. Es handelt sich um wenig störungsempfindliche Arten, die auch am Siedlungsrand vorkommen. Daher sind diese Arten durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die an Gebäuden brütenden Arten Star und Hausrotschwanz könnten beeinträchtigt werden, wenn sie Brutmöglichkeiten an der von der Planung betroffenen Westseite des westlichen Gebäudes nutzen. Dies wurde während der Erfassung 2017 nicht festgestellt, kann jedoch für die folgenden Brutperioden nicht ausgeschlossen werden.

Sollte der Baubeginn während der Brutzeit zwischen Anfang März und Ende September erfolgen, kann es bei allen vorkommenden und in der Umgebung des Eingriffsbereichs brütenden Vogelarten zu einer Störung des Brutgeschäfts mit der Folge der Brutaufgabe kommen. Dadurch kann es zur Tötung von Entwicklungsformen der Vögel kommen, womit eine Verletzung des Tötungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) eintreten würde.

Dies kann vermieden werden, indem Baumaßnahmen und insbesondere notwendige Gehölzrückschnitte an der Feldhecke sowie bauliche Veränderungen am Bestandsgebäude und die Baufeldeinrichtung auf der Freifläche (Bruthabitat der Wiesen-Schafstelze!) außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar beginnen.

## 2.2 Fledermäuse

### 2.2.1 Methoden

Ziel der Erfassung der Fledermäuse war es, festzustellen, ob diese im Eingriffsbereich Quartiere nutzen. Potenzielle Quartiere befinden sich in diesem Bereich nur am westlichen Bestandsgebäude, da die übrigen Gehölze, die voraussichtlich durch die Planung wegfallen, für Fledermausquartiere zu klein sind. Auch die Gebäudefassade ist nur in einem kleinen Bereich betroffen, wo ein Verbindungsgang zum Nachbargebäude angebaut werden soll.

Während der Erfassungsgänge für Brutvögel wurde das Gebäude an der westlichen Seite nach möglichen Quartiereingängen und Nutzungsspuren von Fledermäusen abgesucht.

Am 26. Juni 2017 wurde die durch den Bau betroffene Seite des westlichen Bestandsgebäudes mittels Fledermausdetektor und Horchbox auf Ausflüge von Fledermäusen während der Ausflugszeit von Sonnenuntergang bis ca. eine Stunde nach Sonnenuntergang kontrolliert.

### 2.2.2 Ergebnisse

An dem Gebäude wurden keine Nutzungsspuren von Fledermäusen festgestellt. Die Holzverschalung des Dachüberstands weist keine Öffnungen auf, die von den Tieren als Einschlufl dienen könnten.

Während der Ausflugkontrolle wurden keine Fledermäuse festgestellt, die aus einem möglichen Quartier an der betroffenen Gebäudeseite ausflogen.

### 2.2.3 Bewertung der Ergebnisse

Es ergeben sich keine Hinweise auf eine Nutzung des betroffenen Bereichs an dem Gebäude durch Fledermäuse. Daher sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen. Da die Fläche für diese Artengruppe zudem keine besonderen Strukturen wie beispielsweise wichtige Jagdhabitats in Form von Gewässern bietet, sind Konflikte mit den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen.

## Planungsgruppe Ökologie und Landschaft

## 2.3 Tagfalter

### 2.3.1 Methoden

Am 18.07.2017 wurde die Untersuchungsfläche (Abb. 1) in den Vormittagsstunden bei sonnigem, trockenem, schwachwindigem Wetter und einer Temperatur um 20°C begangen und die vorkommenden Tagfalter erfasst. Zusätzlich wurde anhand der Habitatausstattung der Fläche das potenzielle Vorkommen weiterer, planungsrelevanter Tagfalterarten eingeschätzt.

Das Ergebnis der Kartierung ist in Tab. 2 dargestellt. Die potenziell vorkommenden Arten sind in Tab. 3 aufgeführt.

### 2.3.2 Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet wurden vier Tagfalterarten festgestellt (Tab. 2). Weitere 11 Tagfalterarten sind auf der Fläche potenziell zu erwarten (Tab. 3).

Tab. 2: Im Untersuchungsgebiet vorkommende Tagfalterarten.

Gattung Art Familie	Deutscher Name	RL Nds / Nds regional / D	Schutz	Nektar- / Raupen- futterpflanzen
<i>Coenonympha pamphilus</i> Nymphalidae (Edelfalter)	Kleines Wiesenvögelchen, Kleiner Heufalter	* / * / *	§	Thymian, Sommerflieder, Hahnenfuß, Habichtskraut, Margerite, Heidekraut, Zypressen-Wolfsmilch u.v.a. / Süßgräser ( <i>Poa spec.</i> , <i>Festuca spec.</i> )
<i>Maniola jurtina</i> Nymphalidae (Edelfalter)	Großes Ochsenauge	* / * / *		Kratzdistel, Witwenblume, Dost, Schafgarbe, Brombeere, Klee, Heide, Thymian, Rainfarn u.v.a. / Verschiedene Süßgräser (Aufrechte Trespe, Schafschwingel, Wiesen- Rispengras u.a.)
<i>Melanargia galathea</i> Nymphalidae (Edelfalter)	Schachbrettfalter	* / * / *		sehr viele Nektarpflanzen / Gräser (z.B. Fiederzwenke, Aufrechte Trespe, Wiesen- Rispengras)
<i>Ochlodes venatus</i> (= <i>sylvanus</i> ) Hesperiidae (Dickkopffalter)	Rostfarbiger Dickkopffalter	* / * / *		Acker-Kratzdistel, Glockenheide, Brombeere, Natternkopf, Greiskraut u.v.a. / Süßgräser wie Gemeines Knäuelgras, Fiederzwenke, Landreitgras und Pfeifengras.

Tab. 3: Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommende Tagfalterarten.

Gattung Art Familie	Deutscher Name	RL Nds / Nds regional / D	Schutz	Nektar- / Raupen- futterpflanzen
<i>Araschnia levana</i> Nymphalidae (Edelfalter)	Landkärtchen	* / * / *		Weißer und violetter Blüten (Brombeere, Wald-Engelwurz) / Große Brennnessel

## Planungsgruppe Ökologie und Landschaft

Gattung Art Familie	Deutscher Name	RL Nds / Nds regional / D	Schutz	Nektar- / Raupen- futterpflanzen
<i>Cupido minimus</i> Lycaenidae (Bläulinge)	Zwergbläuling	3 / -- / V	§	Wundklee und andere Schmetterlingsblütler / ausschließlich Wundklee
<i>Lycaena phlaeas</i> Lycaenidae (Bläulinge)	Kleiner Feuerfalter	* / * / *	§	Glockenheide, Heidekraut, Wasserdost, Sommerflieder, Margerite, Thymian u.a. / Kleiner und Großer Sauerampfer, Stumpfbältriger Ampfer
<i>Papilio machaon</i> Papilionidae (Ritterfalter)	Schwalbenschwanz	2 / -- / V	§	Violette Blüten wie Rotklee, Sommerflieder, Flockenblume / Verschiedene Dolden- gewächse (Wilde Möhre, Petersilie, Dill u.a.) sowie Weinraute
<i>Pieris brassicae</i> Pieridae (Weißlinge)	Großer Kohlweißling	* / * / *		Besonders violette Blütenpflanzen / Verschiedene Kreuzblütler (bes. Kohlarten) und Kapuzinerkresse
<i>Pieris napi</i> Pieridae (Weißlinge)	Grünader-Weißling, Rapsweißling	* / * / *		Breits Blütenspektrum, bevorzugt Blutweiderich / Verschiedene wild wachsende Kreuzblütler (Knoblauchsrauke, Wiesenschaumkraut u.a.)
<i>Pieris rapae</i> Pieridae (Weißlinge)	Kleiner Kohlweißling	* / * / *		Besonders violette Blütenpflanzen, z.B. Sommerflieder, Ackerkratzdistel, Kohldistel, Dost, Teufelsabbiss, Rotklee) / Verschiedene Kreuzblütler (Kohlarten), Gelber Wau, Kapuzinerkresse
<i>Polyommatus icarus</i> Lycaenidae (Bläulinge)	Hauhechel-Bläuling, Gemeiner Bläuling	* / * / *	§	Wiesen-Platterbse, Wundklee, Luzerne, Hornklee, Dost, Thymian u.a. / Schmetterlingsblütler wie Gemeiner Hornklee, Dornige Hauhechel, Luzerne, Weißklee
<i>Thymelicus sylvestris</i> Hesperiidae (Dickkopffalter)	Braunkolbiger Braun- Dickkopffalter	* / * / *		Violette Blüten bevorzugt, Vogel-Wicke, Acker- Kratzdistel, Sandköpfchen, Sandthymian, Flockenblume, Ziest, Hornklee, Brombeere u.a. / Gräser (Straußgras, Knäuelgras, Rispengras.
<i>Vanessa (= Cynthia)</i> <i>cardui</i> Nymphalidae (Edelfalter)	Distelfalter	M / -- / V		Breits Spektrum / Distelarten, Große Brennnessel, Moschusmalve, Kräuter.
<i>Zygaena filipendulae</i> Zygaenidae (Widderchen)	Gemeines Blutströpfchen	3 / T2 / --	§	Kronwicke, Hornklee / Gemeiner Hornklee

Legende:

**Schutz:** § = **besonders geschützt** gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG  
§§ = **streng geschützt** gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

**RL: Gefährdungstatus nach**

**Nds** bzw. **Nds regional** (Region Tiefland) = Rote Liste Niedersachsen (LOBENSTEIN 2004)

**D** = Rote Liste Deutschland (PRETSCHER 1998)

Kategorien: **1** = Vom Aussterben bedroht

**2** = stark gefährdet

**3** = gefährdet

**V** = Art der Vorwarnliste

\* = Art derzeit nicht gefährdet

**M** = nicht bodenständiger, gebietsfremder Wanderfalter

Die letzten drei Einstufungen bedeuten, dass aktuell keine Gefährdung vorliegt.

**2.3.3 Bewertung der Ergebnisse****2.3.3.1 Geschützte Arten**

Einige der vorkommenden bzw. potenziell vorkommenden Falterarten gehören nach § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Tierarten, sie sind in der Bundesartenschutzverordnung gelistet. Sie stehen unter dem besonderen gesetzlichen Schutz des § 44 BNatSchG. Nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Arten kommen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vor.

Falterarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse) und Arten des Anhang II FFH-Richtlinie (Tierart von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen) sind aus der weiträumigen Umgebung des Untersuchungsgebietes nicht bekannt (BFN 2013), ihr Vorkommen ist daher sehr unwahrscheinlich.

**2.3.3.2 Gefährdete Arten**

Es wurden keine Tagfalterarten der Roten Liste von Niedersachsen oder Deutschland nachgewiesen. Aufgrund der Habitatausstattung könnten jedoch gefährdete bzw. stark gefährdete Arten vorkommen.

**2.3.3.3 Betroffenheit durch das Vorhaben**

Die (potenziellen) Vorkommen geschützter bzw. gefährdeter Falterarten beschränken sich vorwiegend auf die teils mageren und teils ruderal ausgeprägten Grünlandflächen im Gebiet. Auf dieser Fläche soll plangemäß eines der zwei neuen Gebäude errichtet werden, sodass ein großer Teil der Fläche überbaut wird und das Tagfalterhabitat verloren geht.

Da bei diesem Bebauungsplan-Verfahren voraussichtlich § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt, greift der Schutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für streng geschützte Arten und Arten von gemeinschaftlichem Interesse, welche jedoch nicht unter den nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden Arten zu finden sind.

Bei der für Tagfalter wertvollen Fläche handelt es sich zum Teil um einen nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotoptyp. Daher wird davon ausgegangen, dass der Verlust dieses Biotops und damit des Tagfalter-Lebensraums an anderer Stelle wieder ausgeglichen wird.

## 2.4 Heuschrecken

### 2.4.1 Methodik

Die Heuschrecken wurden am 7. August 2017 erfasst. Dafür wurden drei Transekte auf die Fläche gelegt, die strukturell unterschiedliche Bereiche abdecken: A höherrasig und mit Hochstauden (u. a. Rainfarn), B mit Anteilen von niedrigwüchsigem Magerrasen und Land-Reitgras, C auf der Ackerbrache mit großem Anteil Offenboden (Abb. 1). Die Transekte wurden langsam abgelaufen und alle rufenden sowie beobachteten Heuschrecken aufgenommen. Die Erfassung fand nachmittags bei ca. 25 °C, wechselnder Bewölkung (siehe Deckblattfoto) und wenig Wind statt.

Die festgestellten Individuen wurden gezählt und Häufigkeitsklassen zugeordnet. Die Häufigkeitsklassen entsprechen denen des Meldebogens für die landesweite Erfassung von Heuschrecken des NLWKN. Die Klassen werden hier in den römischen Ziffern I bis VII angegeben (siehe Legende zu Tab. 4).

Ergänzt wird die Erfassung durch eine Potenzialeinschätzung weiterer Heuschreckenarten.

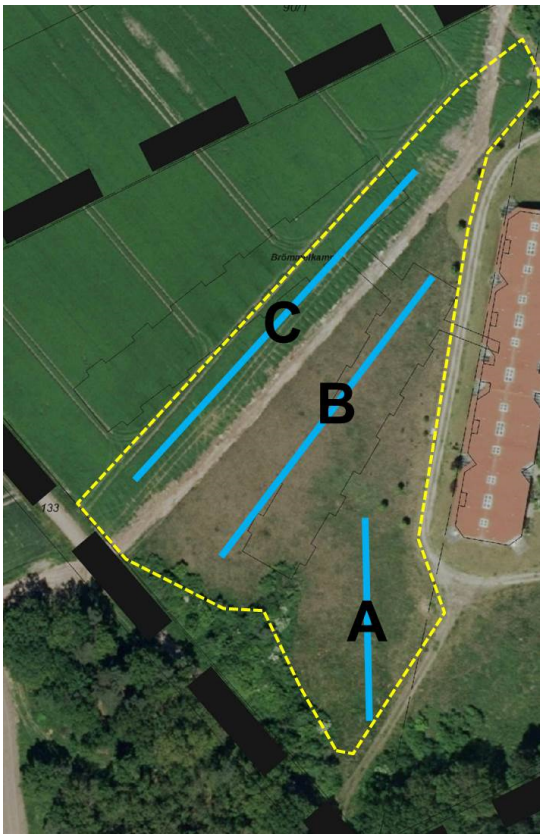


Abb. 1:  
Lage der Transekte zur Erfassung der  
Heuschrecken (blaue Linien) und des  
Untersuchungsgebiets für Tagfalter (gelb  
gestrichelt).

### 2.4.2 Ergebnisse

In der folgenden Tabelle (Tab. 4) sind die festgestellten Heuschreckenarten mit Gefährdungskategorien, Schutzstatus und Häufigkeit auf der Planfläche dargestellt. Tab. 5 zeigt die potenziell vorkommenden Heuschreckenarten.

Tab. 4: Heuschreckenarten auf der Planfläche.

Art	RL				Schutz	Häufigkeitsklasse		
	Nds	öT	D	T		A	B	C
Feld-Grashüpfer <i>Chorthippus apricarius</i>	-	-	-	-		III	V	
Nachtigall-Grashüpfer <i>Chorthippus biguttulus</i>	-	-	-	-		V	VI	I
Brauner Grashüpfer <i>Chorthippus brunneus</i>	-	-	-	-				IV
Wiesen-Grashüpfer <i>Chorthippus dorsatus</i>	3	3	-	-		IV	III	
Verkannter Grashüpfer <i>Chorthippus mollis</i>	V	-	-	-		IV	V	III
Gemeiner Grashüpfer <i>Chorthippus parallelus</i>	-	-	-	-		I	III	
Große Goldschrecke <i>Chrysochraon dispar</i>	-	-	-	-		III		I
Roesels Beißschrecke <i>Metrioptera roeselii</i>	-	-	-	-		IV	IV	III
Bunter Grashüpfer <i>Omocestus viridulus</i>	-	-	-	-			III	
Heidegrashüpfer <i>Stenobothrus lineatus</i>	3	3	-	V		III	IV	
Grünes Heupferd <i>Tettigonia viridissima</i>	-	-	-	-		III	IV	III

Legende:**Schutz:** § = besonders geschützt gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG

§§ = streng geschützt gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

**RL: Gefährdungsstatus nach****Nds** bzw. **öT** (Region östliches Tiefland) = Rote Liste Niedersachsen (GREIN 2005)**D** bzw. **T** (Region Tiefland) = Rote Liste Deutschland (MAAS et al. 2011)Kategorien: **1** = Vom Aussterben bedroht**2** = stark gefährdet**3** = gefährdet**V** = Art der Vorwarnliste

- = Art derzeit nicht gefährdet

Die letzten zwei Einstufungen bedeuten, dass aktuell keine Gefährdung vorliegt.

**Häufigkeitsklassen in den Transekten A bis C:****I:** Einzeltier**II:** mehrere Tiere (Anzahl unbestimmt)**III:** 2 - 5 Tiere**IV:** 6 - 10 Tiere**V:** 11 - 20 Tiere**VI:** 21 - 50 Tiere**VII:** > 50 Tiere

Tab. 5: Weitere, potenziell auf der Fläche vorkommende Heuschreckenarten.

Art	Rote Listen				Schutz	potentielles Habitat im Untersuchungsgebiet
	Nds	öT	D	T		
Langflügelige Schwertschrecke <i>Conocephalus fuscus</i>	-	-	-	-		Hochrasige Bereiche von Halbtrockenrasen, Wiesen, Hochstauden, Land-Reitgras-Bestände
Punktierte Zartschrecke <i>Leptophyes punctatissima</i>	-	-	-	-		Sträucher der südlich gelegenen Feldhecke, Waldrandbereiche im Süden und Osten
Gemeine Eichenschrecke <i>Meconema thalassium</i>	-	-	-	-		Laubbäume im Süden und Osten sowie Feldhecke
Gemeine Sichelschrecke <i>Phaneroptera falcata</i>	-	-	-	-		hochwüchsige Bereiche mit Land-Reitgras und Hochstauden

#### 2.4.3 Geschützte Arten

Im Untersuchungsgebiet wurden keine gesetzlich geschützten Heuschreckenarten festgestellt. Auch potenziell ist nicht mit dem Vorkommen solcher Arten zu rechnen.

#### 2.4.4 Gefährdete Arten

Mit Wiesen-Grashüpfer (*Chorthippus dorsatus*) und Heide-Grashüpfer (*Stenobothrus lineatus*) kommen zwei in Niedersachsen und im östlichen Tiefland Niedersachsens gefährdete (Kategorie 3) Heuschreckenarten vor.

Der Verkannte Grashüpfer (*Chorthippus mollis*) steht in Niedersachsen auf der Vorwarnliste (V), der Heide-Grashüpfer ist auf der Vorwarnliste des deutschen Tieflands aufgeführt.

Ein Vorkommen weiterer gefährdeter Arten ist aufgrund der Potenzialeinschätzung (Tab. 5) nicht zu erwarten.

#### 2.4.5 Bewertung der Ergebnisse und Betroffenheit durch das Vorhaben

Mit insgesamt 11 nachgewiesenen Heuschrecken-Arten und bis zu neun Arten entlang der Transekte A und B weist die Fläche eine relativ hohe Artenzahl dieser Tiergruppe auf (Tab. 4). Mit dem Vorkommen von zwei gefährdeten Arten kommt der extensiv gepflegten Grünlandfläche, in der die Transekte A und B liegen, nach der Bewertung von Tierlebensräumen nach BRINKMANN (1998) eine **mittlere Bedeutung (Stufe 3)** als Lebensraum für Heuschrecken zu. Verkannter Grashüpfer und Heidegrashüpfer sind zudem besonders an trockenwarme kurzrasige Vegetationsflächen angepasst.

Die junge Ackerbrache weist erwartungsgemäß eine geringere Artenzahl auf und es kommen dort nur ungefährdete Heuschrecken-Arten vor, daher hat diese Fläche (Transekt C) eine **geringe Bedeutung (Stufe 4)**.

Da bei diesem Bebauungsplan-Verfahren voraussichtlich § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt, greift der Schutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für streng geschützte Arten und Arten von gemeinschaftlichem Interesse, welche jedoch nicht unter den nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden Arten zu finden sind.

Bei der für Heuschrecken wertvollen Fläche handelt es sich zum Teil um einen nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotoptyp. Daher wird davon ausgegangen, dass der Verlust dieses Biotops und damit des Heuschrecken-Lebensraums an anderer Stelle wieder ausgeglichen wird.



## 2.5 Gefäßpflanzen der Roten Liste

### 2.5.1 Methode

Am 5. Juli 2017 wurde die Eingriffsfläche mit der direkten Umgebung nach geschützten und gefährdeten Gefäßpflanzen (GARVE 2004) abgesucht. Die Arten sind in Tab. 6 aufgelistet. Die Wuchsorte der Vorkommen sind in Karte 1 im Anhang dargestellt.

Für die Mengenangaben der festgestellten Vorkommen werden die Häufigkeitsklassen nach SCHACHERER (2001) angewendet, wobei in Tab. 6 die Häufigkeitsklasse des größten gefundenen Vorkommens angegeben wird:

Häufigkeitsklassen nach SCHACHERER (2001):

	a Sprosse/Horste	b blühende Sprosse	c Deckung in m <sup>2</sup>
0	früheres Vorkommen erloschen		
1	1	1	< 1 m <sup>2</sup>
2	2 - 5	2 - 5	1 - 5 m <sup>2</sup>
3	6 - 25	6 - 25	> 5 - 25 m <sup>2</sup>
4	26 - 50	26 - 50	> 25 - 50 m <sup>2</sup>
5	51 - 100	51 - 100	> 50 m <sup>2</sup>
6	> 100	> 100	> 100 m <sup>2</sup>
7	> 1.000	> 1.000	> 1.000 m <sup>2</sup>
8	> 10.000	> 10.000	> 10.000 m <sup>2</sup>

### 2.5.2 Ergebnis

Es wurden zwei Gefäßpflanzen der Roten Liste festgestellt (Tab. 6). Die Heide-Nelke kommt an zwei Wuchsorten im Gebiet vor, während die Sand-Strohblume an einem Standort zusammen mit der Heide-Nelke wächst.

Tab. 6: Pflanzenarten der Roten Liste Niedersachsens im Untersuchungsgebiet.

Kürzel	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Gefährdung Tiefland und besonderer Schutz	Häufig- keit
Dde	<i>Dianthus deltoides</i> L.	Heide-Nelke	3 §	a6
Har	<i>Helichrysum arenarium</i> (L.) Moench	Sand-Strohblume	3 §	a5

§: besonders geschützt gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG  
3: Rote Liste-Kategorie gefährdet

### 2.5.3 Bewertung

Das Vorkommen von Heide-Nelke und Sand-Strohblume westlich des westlichen Bestandsgebäudes liegt im Bereich eines der zwei geplanten Gebäude. Der Wuchsort beider Pflanzenarten wird damit vollständig überbaut.

Bei der von der Planung betroffenen Fläche handelt es sich zum Teil um einen nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotoptyp. Daher wird davon ausgegangen, dass der Verlust dieses Biotoptyps an anderer Stelle wieder ausgeglichen wird. Die durch die Planung

bedrohten Vorkommen könnten auf eine solche Ausgleichsfläche umgesiedelt und damit erhalten werden.

### **3. Abschließende Beurteilung**

Bei einem Großteil der im Gebiet angetroffenen Arten handelt es sich um ungefährdete, häufige und weit verbreitete Arten. Die Betroffenheit durch das Vorhaben bezieht sich vor allem auf die in der Feldhecke im Süden brütenden Vögel sowie die auf der Ackerfläche brütende Wiesenschafstelze. An dem Bereich des Bestandsgebäudes, der vom Anbau betroffen sein wird, wurden 2017 keine Bruten von Gebäudebrütern wie Star, Hausrotschwanz oder Haussperling festgestellt, was sich allerdings von Jahr zu Jahr ändern kann.

Aus den Erfassungsergebnissen der Brutvögel ergeben sich keine notwendigen vorgezogenen (CEF-)Maßnahmen. Vermeidbare Tötungen sind zu verhindern, indem Rodungsarbeiten an der Hecke, der Beginn von Bauarbeiten am Bestandsgebäude sowie die Baufeldfreimachung im Bereich der Freifläche (Brutplatz der Wiesenschafstelze) außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. außerhalb der Biotopschutzzeit gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, das heißt nicht zwischen 1. März und 30. September stattfinden.

Für Fledermausarten ergaben sich keine Hinweise auf Quartiere am Bestandsgebäude, weshalb sich für diese Artengruppe keine Konflikte mit dem Artenschutz im Hinblick auf die Planung ergeben.

Die Freifläche, auf der eines der zwei geplanten Gebäude errichtet werden soll, weist teilweise einen nach § 30 BNatSchG geschützten Biotoptyp auf. Das Vorkommen von besonders geschützten und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten unterstreicht den Wert dieser Fläche als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten, potenziell ist das Vorkommen gefährdeter oder stark gefährdeter Tagfalterarten nicht auszuschließen. Diese Arten sind auf das Vorhandensein solcher mageren, extensiv genutzten Flächen angewiesen. Daher sollte im Rahmen der Eingriffsregelung ein adäquater Ausgleich der Fläche mit Umsiedlung der Vorkommen von Heide-Nelke und Sand-Strohblume erfolgen.

## 4. Quellen

### 4.1 Literatur

- BFN - BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2013): [http://www.bfn.de/0316\\_nat-bericht\\_2013-komplett.html](http://www.bfn.de/0316_nat-bericht_2013-komplett.html).
- BRINKMANN, R. (1998): Berücksichtigung faunistisch-tierökologischer Belange in der Landschaftsplanung. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 18(4): 57 - 128, Hannover.
- GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. 5. Fassung, Stand 1.3.2004. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 24(1): 1-76. Hildesheim.
- GREIN, G. (2005): Rote Liste und Gesamtartenliste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Heuschrecken mit Gesamtartenverzeichnis. 3. Fassung, Stand: 1.5.2005. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 25(1): 1-20, Hannover.
- GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, 30. November 2015. Berichte zum Vogelschutz, Heft 52: 19-67.
- KRÜGER, T.; J. LUDWIG, S. PFÜTZKE & H. ZANG (2014): Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005-2008. Naturschutz Landschaftspl. Niedersachsen 48: 1-552. Hannover.
- KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel - 8. Fassung, Stand 2015. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 35(4): 181-260, Hannover.
- KÜHNEL, K-D., A. GEIGER, H. LAUFER, R. PODLOUCKY & M. SCHLÜPMANN (2009): Rote Liste der Lurche (Amphibia) Deutschlands. Stand Dezember 2008. – In: BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ [Hrsg.]: Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands.- Naturschutz und Biologische Vielfalt 70(1): 259-288. Bonn-Bad Godesberg.
- LOBENSTEIN, U. (2004): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Großschmetterlinge mit Gesamtartenverzeichnis. 2. Fassung, Stand: 01.08.2004. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24 (3), 165-196.
- MAAS, S.; DETZEL, P. und A. STAUDT (2011): Rote Liste und Gesamtartenliste der Heuschrecken (Saltatoria) Deutschlands, 2. Fassung, Stand Ende 2007. In: Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands - Band 3: Wirbellose Tiere (Teil 1), Schriftenreihe für Naturschutz und Biologische Vielfalt Heft 70(3), S. 577-606, Bundesamt für Naturschutz, Bonn - Bad Godesberg.
- PODLOUCKY, R. & C. FISCHER (2013): Rote Liste und Gesamtartenliste der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen, 4. Fassung, Stand Januar 2013. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 33(4): 121-168, Hannover.
- PRETSCHER, P. (1998): Rote Liste der Großschmetterlinge (Macrolepidoptera) – In: Bundesamt Für Naturschutz [Hrsg.]: Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands.- Schriftenr. f. Landschaftspf. u. Naturschutz, Heft 55.
- REINHARDT, R. & R. BOLZ (2011): Rote Liste und Gesamtartenliste der Tagfalter (Rhopalocera) (Lepidoptera: Papilionoidea et Hesperioidea) Deutschlands. - In: Bundesamt für Naturschutz [Hrsg.]: Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands.- Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (3), 167-194. Bonn-Bad Godesberg.
- SCHACHERER, A. 2001: Das Niedersächsische Pflanzenartenerfassungsprogramm. Niedersächsischen Landesamt für Ökologie [Hrsg.] - Fachbehörde für Naturschutz. Hildesheim (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 21), Nr. 5 – Supplement Pflanzen: 1-20.
- SÜDBECK, P.; S. ANDRETTZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER, K. & C. SUDFELDT (Hrsg., 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- SÜDBECK, P.; H.-G. BAUER, M. BOSCHERT, P. BOYE & W. KNIEF (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel (Aves) Deutschlands. – 4. Fassung, Stand: 30.11.2007. – In: BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ [Hrsg.]: Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands.- Naturschutz und Biologische Vielfalt 70(1): 159-227. Bonn-Bad Godesberg.

## **4.2 Rechtsquellen**

- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 Zehnte ZuständigkeitsanpassungsVO vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BARTSCHV) - Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten - vom 16. Februar 2005, BGBl. I, S. 258, 896, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
- EU-ARTENSCHUTZVERORDNUNG- Verordnung Nr. 338/97/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 Amtsblatt Nr. L 061 vom 03.03.1997 S. 1 – 69. (EG) über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels. Zuletzt geändert durch Verordnung (EU) Nr. 2017/160 vom 20. Januar 2017.
- EU-VOGELSCHUTZRICHTLINIE - Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02. April 1979 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten, Abl. EG Nr. L 103 S. 1, geändert durch Richtlinie 2009/147/EG des Rates vom 30. November 2009, Amtsbl. EG vom 26.01.2010, L 20/7 bis 20/25.
- FFH (FAUNA-FLORA-HABITAT)-RICHTLINIE - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22.07.1992), zul. geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (Abl. Nr. L 158 vom 13.05.2013, S. 193).
- NIEDERSÄCHSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (NAGBNATSCHG) in der Fassung der Veröffentlichung vom 19. Februar 2010. (Nds. GVBl. 2010, 104).

unabhängig von den obigen Angaben gelten die aktuell gültigen Fassungen.



**Diakonischen Heime Kästorf e.V.  
Gifhorn**

**Neufassung  
der Bedarfsermittlung  
für Kompensationsmaßnahmen  
aus dem Bebauungsplan Nr. 36  
„Sozial- und Gesundheitscampus“,  
Ortschaft Gamsen  
auf einem Flurstück bei Wagenhoff**

im Oktober 2012

Bearbeitung:

Dipl. Biol. M. Fischer

Biol. AdL D. Poethke



**Biodata GbR**  
Biologische Gutachten

Landschaftsplanung • Eingriffsregelung • Naturschutzplanung

Spinnerstraße 33b  
38114 Braunschweig  
Tel.: 05 31 / 7 36 57  
Fax: 05 31 / 7 99 89 01  
biodata@biodata-bs.de  
www.biodata-bs.de

## Inhalt

1	VERANLASSUNG UND METHODIK.....	1
2	GEGENWÄRTIGER ZUSTAND.....	2
2.1	Biotopausstattung und Vegetation .....	2
2.2	Bewertung.....	4
3	KOMPENSATIONSPLANUNG .....	5
3.1	Bisheriges Planungskonzept.....	5
3.2	Neufassung der Kompensationsberechnung .....	5
4	HINWEISE ZUR GRÜNLAND-ENTWICKLUNG .....	7
5	LITERATUR UND QUELLEN .....	8

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1-1:	Lage der Kompensationsfläche bei Wagenhoff. ....	1
Abb. 2-1:	Vegetationsaspekt im Sommer 2012. ....	2
Abb. 2-2:	Biotoptypen auf dem überplanten Flurstück. ....	3
Abb. 4-1:	Beeinträchtigungen des Ackerbrache-Biotops: .....	7

## 1 VERANLASSUNG UND METHODIK

Mit der Errichtung des "Sozial- und Gesundheitscampus" durch die Kreiskrankenhaus Gifhorn GmbH und die Diakonischen Heime Kästorf e. V. haben sich Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben, für die Kompensationsmaßnahmen erforderlich geworden sind. Ein Teil von diesen ist innerhalb des Gültigkeitsbereiches des für das Vorhaben neu aufgestellten Bebauungsplanes »Nr. 36 „Sozial- und Gesundheitscampus“ Ortschaft Gamsen« umgesetzt worden; eine weitere Ausgleichsmaßnahme soll außerhalb des B-Plangebietes bei Wagenhoff, Gemeinde Wesendorf, etwa 6,5 km nordnordwestlich des Eingriffsbereichs (vgl. Abb. 1-1), realisiert werden.

Eine fachlich begründete Änderung in der Konzeption der Maßnahmenplanung macht eine Neufassung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich,

Mit Schreiben vom 14. August 2012 beauftragte die Stiftung Diakonische Heime Kästorf, 38518 Gifhorn, die Biodata GbR, 38114 Braunschweig, mit der Durchführung einer Bestandsaufnahme der aktuellen Biotopausstattung auf der vorgesehenen Kompensationsfläche sowie darauf aufbauen der Ermittlung der Bedarfsgrößen.

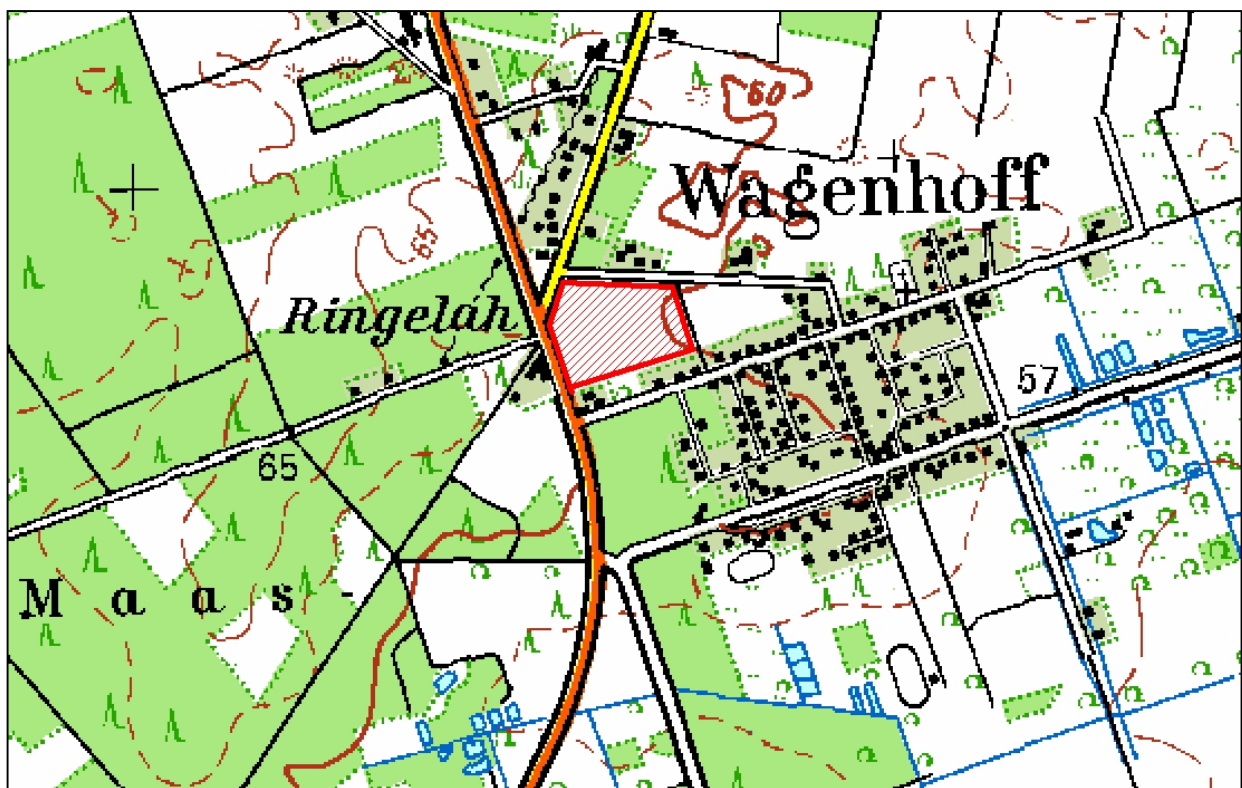


Abb. 1-1: Lage der Kompensationsfläche bei Wagenhoff.



## 2 GEGENWÄRTIGER ZUSTAND

### 2.1 Biotopausstattung und Vegetation

Das für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme vorgesehene Grundstück (Flurstück 10/3, Flur 1, Gemarkung Wagenhoff) besitzt eine Gesamtfläche von 67.269 m<sup>2</sup>; davon gelten katastermäßig 34.159 m<sup>2</sup> als Acker, 33.110 m<sup>2</sup> als Nadelwald.

Mitte August 2012 befand sich die Ackerfläche in einem fortgeschrittenen Brachestadium und war mit einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte bewachsen, die teils aus Ansaat (wenige Grasarten des Grünlandes), teils aus natürlicher Sukzession hervorgegangen ist. Der vorhandene Vegetationsbestand tendiert pflanzensoziologisch zu einer Rainfarn-Beifuß-Flur (*Tanaceto-Artemisietum*), jedoch finden sich in geringem Umfang auch Arten der Sand-Magerrasen, u. a. das Berg-Sandköpfchen (*Jasione montana*) und die Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*), wobei letztere in Niedersachsen als »gefährdet« (Rote-Liste-Kategorie 3) gilt (GARVE 2004); zudem unterliegt diese Art dem gesetzlichen Schutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz.



Abb. 2-1: Vegetationsaspekt im Sommer 2012.

Die weitgehend geschlossene Krautschicht wird vom Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) beherrscht, stellenweise sind Sträucher (zumeist späte Traubenkirsche – *Prunus serotina*) aufgekommen.

Rechts im Hintergrund ist die Weihnachtsbaumkultur aus Blauen Stechfichten zu erkennen.

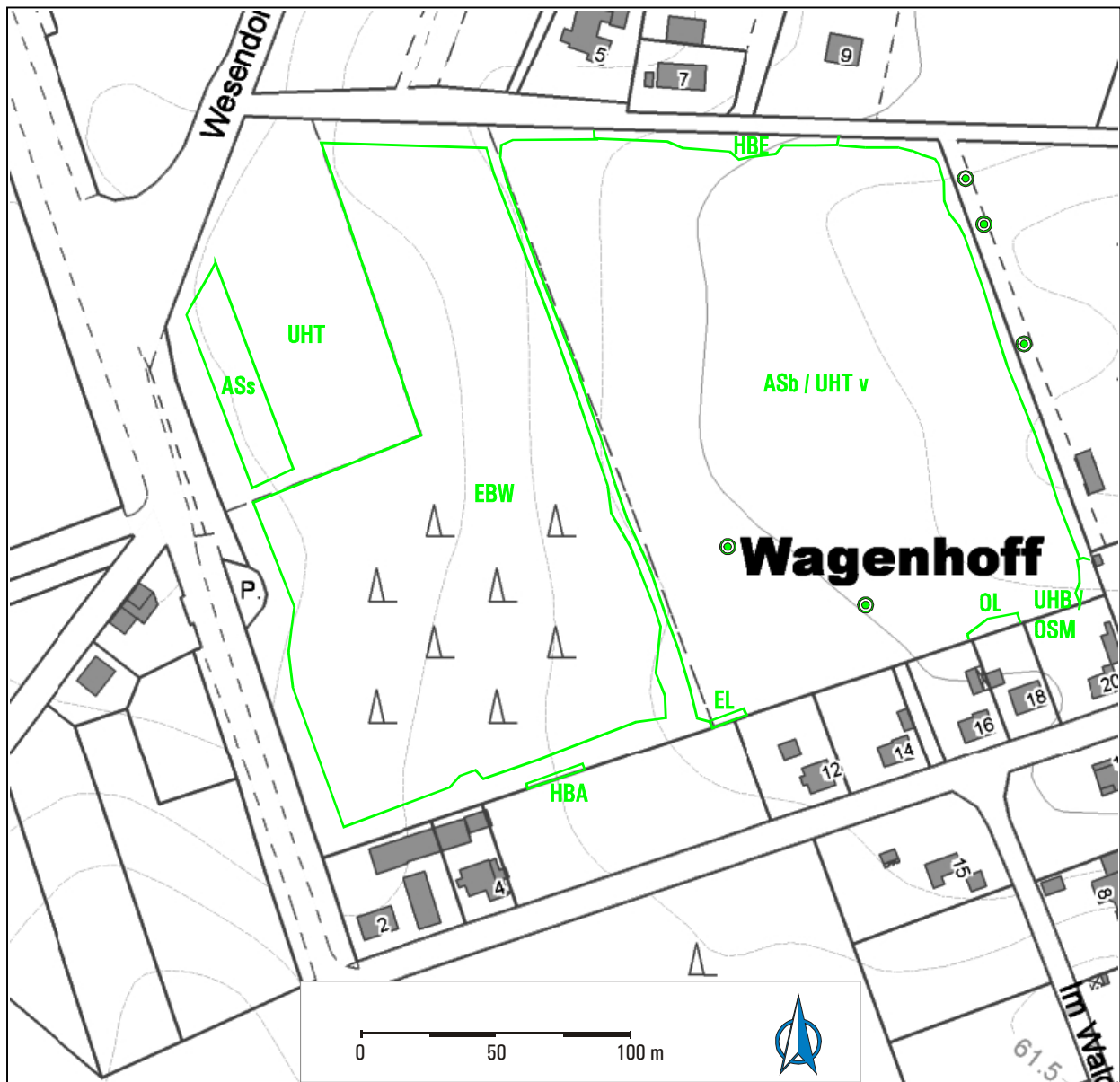


Abb. 2-2: Biotoptypen auf dem überplanten Flurstück.

Biotoptypen [in enger Anlehnung an v. DRACHENFELS (2011)]

ASb	Sandacker; Brachestadium
ASs	Sandacker, Spargelkultur
EBW	Weihnachtsbaumkultur
EL	Landwirtschaftliche Lagerfläche
HBA	Baumreihe
HBE	Baumgruppe
OL	Lagerplatz für Hausgrundstück
OSM	Kleiner Müllplatz
UHB	Artenarme Brennesselflur
UHT	Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte
v	mit Verbuschung

Kreissymbol = Baumjungwuchs (i. d. R. Wald-Kiefer)

Verstreut über die ehem. Ackerfläche mit einer gewissen Häufung im südöstlichen Teil findet sich Gehölzjungwuchs, meist Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*).

Vor allem im westlichen Abschnitt der Ackerbrache tritt stellenweise gehäuft das Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) auf (in Abb. 2-2 nicht gesondert dargestellt), während sich am südöstlichen Rand infolge Ablagerung von Gartenabfällen eine artenarme Brennesselflur entwickelt hat. Weiterhin sind am Südrand des Flurstücks verschiedene Lagerplätze angelegt.

An der Westseite schließt an die Ackerbrache eine ältere Weihnachtsbaumkultur aus zumeist Blauen Stechfichten an. Die Bäume bilden einen sehr dichten Bestand aus, der lediglich im Südwesten etwas aufgelockert ist. An dieser Stelle sowie dem Gehölzbestand direkt vorgelagert wächst eine Halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte, die im Gegensatz zu der auf der Ackerbrache von Gräsern beherrscht wird.

Im Nordwesten des Flurstücks befindet sich ein kleines Spargelfeld, das augenscheinlich noch bewirtschaftet wird.

## 2.2 Bewertung

Auf dem brachliegenden Acker hat sich überwiegend eine mäßig artenreiche Pflanzengemeinschaft eingestellt, die dem Biotoptyp Halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte zugeordnet werden kann. Nach v. DRACHENFELS (2012) kommt diesem Biotoptyp prinzipiell eine mittlere Wertstufe (III) zu. Als bedeutsam herauszustellen sind die Vorkommen einzelner typischer Magerrasenarten, die aktuell jedoch nur einen geringen Anteil am Vegetationsbestand haben und sich ohne adäquate Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nicht weiter ausbreiten können.

Übergangsbereiche wie zwischen der Weihnachtsbaumkultur und der Gras- und Staudenflur werden gern von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) besiedelt. Da Hinweise auf entsprechende Vorkommen nicht vorliegen, bleibt dieser Aspekt bei der Bewertung unberücksichtigt.

Nachteilig wirken sich hingegen das flächige Auftreten von Land-Reitgras, die Ruderalisierungstendenzen infolge Ablagerung von Gartenabfällen sowie die Ausbreitung der Späten Traubenkirsche als invasiver Neophyt aus (vgl. Abb. 4-1). Daher wird der Fläche als Biotop die niedrigere Wertstufe »II« („von allgemeiner bis geringer Bedeutung“) zugeordnet.

Naturschutzfachlich von geringer Bedeutung (Wertstufe I) ist die Weihnachtsbaumkultur. Diese Wertstufe wird auch dem Spargelfeld im Nordwesten des Gebietes zugeordnet.

## **3 KOMPENSATIONSPLANUNG**

### **3.1 Bisheriges Planungskonzept**

Der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 erstellte Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) (DSI 2008) sieht als Maßnahme Nr. 5 vor:

»Für die Durchführung der Maßnahmen ist primär der westliche Teil der Fläche mit Bewuchs Weihnachtsbaumkultur (Wertstufe I) vorgesehen. 24.200 m<sup>2</sup> sind für die Entwicklung von Sandmagerrasen bzw. magerem, mesophilem Grünland (Wertstufe III) vorgesehen. Dadurch wird der Ausgleichsbedarf für Beeinträchtigungen von Offenlandbiotopen in Höhe von 48.364 Wertpunkten durch die Wertsteigerung von 48.400 Wertpunkten ausgeglichen.

Die Gehölzkompensation wird durch die Anlage/Ergänzung eines geschlossenen Gehölzstreifens (Wertstufe III) in einem Umfang von 2.000 m<sup>2</sup> entlang der Westgrenze realisiert. Hierdurch wird der Ausgleichsbedarf aus dem B-Plan Nr. 32/02 in Höhe von 200 m<sup>2</sup> erbracht. Der verbleibende Rest von 1.800 m<sup>2</sup> gewährleistet den Ausgleich für erhebliche Beeinträchtigungen von Gehölzstreifen in Höhe von 3.420 Wertpunkten durch die Wertsteigerung von 3.600 Wertpunkten.«

Aus fachlichen Erwägungen heraus soll die Entwicklung von Magerem Grünland nunmehr auf der Ackerbrache erfolgen, während Teile der verbliebenen Weihnachtsbaumkultur sukzessive zu einem standortheimischen Laubgehölz umgebaut werden soll.

### **3.2 Neufassung der Kompensationsberechnung**

Zur Bestimmung des Flächenbedarfs für die Eingriffskompensation findet die »Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung« des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2006) Anwendung. Nach diesem Rechenmodell wird die Wertigkeit der überplanten Biotope im aktuellen Zustand, ausgedrückt in einem Wertfaktor von 0 bis 5, mit der jeweiligen Fläche des Biotops multipliziert. Die Summe aller Flächenwerte ergibt den Gesamtwert des betrachteten Gebietes in Punkten.

In analoger Weise werden die Werte für die Zielbiotope nach Umsetzung des Vorhabens ermittelt. Die Differenz zwischen den Werten des Bestandes und den Entwicklungszielen ergibt die rechnerische Aufwertung. Dieser Wert sollte der Bedarfsgröße für die Kompensation möglichst entsprechen.

Als Wertfaktoren werden im Folgenden jedoch nicht diejenigen aus der angegebenen Quelle verwendet, sondern die aktuelleren Angaben nach v. DRACHENFELS (2012) eingesetzt.

## Kompensationsbilanzierung

### 1. Offenlandbiotop

Bestand	Biotoptyp	Wertstufe	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Flächenwert
Halbruderale Gras- und Staudenflur aus Ackerbrache	ASb	2	24.182	48.364
Planung	Biotoptyp	Wertstufe	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Flächenwert
Sonstiges mesophiles Grünland	GMS	4	24.182	96.728

Rechnerisch ergibt sich somit eine Aufwertung um einen Flächenwert von 48.364

Nach dsi (2008) steht dem ein Flächenwert von 48.364 als Bedarfsgröße gegenüber.

Damit gilt der Eingriff in die Offenlandbiotop als vollständig ausgeglichen.

### 2. Gehölzbiotop

Bestand	Biotoptyp	Wertstufe	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Flächenwert
Weihnachtsbaumkultur	EBW	1	1.810	1.810
Planung	Biotoptyp	Wertstufe	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Flächenwert
Standortgerechtes Gehölz	HPG	3	1.810	5.430

Rechnerisch ergibt sich somit eine Aufwertung um einen Flächenwert von 3.620

Gemäß LBP (dsi 2008) sind

- 3.420 Wertpunkte für erhebliche Beeinträchtigungen von Gehölzstreifen sowie
- 200 m<sup>2</sup> an Ausgleichsbedarf aus dem B-Plan Nr. 32 (aus 2002)

zu kompensieren, die zu einem Flächenwert von 3.620 als Bedarfsgröße zusammengefasst werden.

Mit dem Umbau von 1.810 m<sup>2</sup> der Weihnachtsbaumkultur zu einem Standortgerechtes Gehölz aus Laubgehölzen wird der Eingriff in Gehölzbiotop rechnerisch ausgeglichen.

Mit den beiden aufgezeigten Maßnahmen wird die gemäß LBP (dsi 2008) erforderliche Kompensation außerhalb des B-Plangebietes realisiert.

## 4 HINWEISE ZUR GRÜNLAND-ENTWICKLUNG

Rechnerisch wird für die Eingriffskompensation nur ein Teil der Ackerbrache benötigt. Für die Grünland- / Magerrasen-Entwicklung sollte vorzugsweise ein Bereich gewählt werden, der nicht unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung bzw. an Straßen oder Grundstücke mit höherem Baumbestand angrenzt, um Störeinflüsse möglichst gering zu halten.

Zumindest auf der zu entwickelnden Fläche, möglichst aber auf der gesamten Ackerbrache sind als erster Schritt nachteilig zu bewertende Vegetationsbestände wie Land-Reitgrasfluren oder Gebüsche aus Später Traubenkirsche (s. Abb. 4-1) vollständig (d. h. mit Wurzeln) zu entfernen.



Abb. 4-1: Beeinträchtigungen des Ackerbrache-Biotops:

Flächiger Bestand vom Land-Reitgras (brauner Streifen in der Bildmitte) und Späte Traubenkirsche (rechts, vorn) als Beeinträchtigungsfaktoren.

Beim Umbau der Weihnachtsbaumkultur sollte der direkte Übergangsbereich zur offenen Gras- und Staudenflur als potentieller Siedlungsort der gesetzlich geschützten Zauneidechse zunächst geschont bleiben, d. h. es sollten wenigstens zwei bis drei Baumreihen zunächst stehen bleiben.

## 5 LITERATUR UND QUELLEN

- BIERHALS, E., O. v. DRACHENFELS, M. RASPER (2004): Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 27(4): 231 – 240
- DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 32(1): 1–60
- DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anh. I der FFH-Richtlinie; Stand März 2011.  
Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. A/4 1–326
- dsi DREHER + SUDHOFF INGENIEURPLANUNG (2008): Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 36 „Sozial- und Gesundheitscampus“, Ortschaft Gamsen. i. A. der Stadt Gifhorn; unveröffentl.
- GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. 5. Fassung, Stand 1.3.2004 Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24(1) 1–76
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.) (2006): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 7. Aufl., Hann.
- PREISING, E., H.-C. VAHLE, D. BRANDES, H. HOFMEISTER, J. TÜXEN, H.-E. WEBER (1997): Die Pflanzengesellschaften Niedersachsens - Bestandsentwicklung, Gefährdung und Schutzprobleme – Rasen-, Fels- und Geröllgesellschaften.  
Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachsen H. 20/5 1-146
- PREISING, E., H.-C. VAHLE, D. BRANDES, H. HOFMEISTER, J. TÜXEN, H.-E. WEBER (1993): Die Pflanzengesellschaften Niedersachsens – Bestandsentwicklung, Gefährdung und Schutzprobleme – Ruderale Staudenfluren und Saumgesellschaften.  
Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachsen H. 20/4 1 – 86
- THEUNERT, R. (2008a): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Stand: 1. November 2008 Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze.  
Inform.d. Natusch. Niedersachs. 28(3) 69–141
- THEUNERT, R. (2008b): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Stand: 1. November 2008 Teil B: Wirbellose Tiere.  
Inform.d. Natusch. Niedersachs. 28(4) 153–210