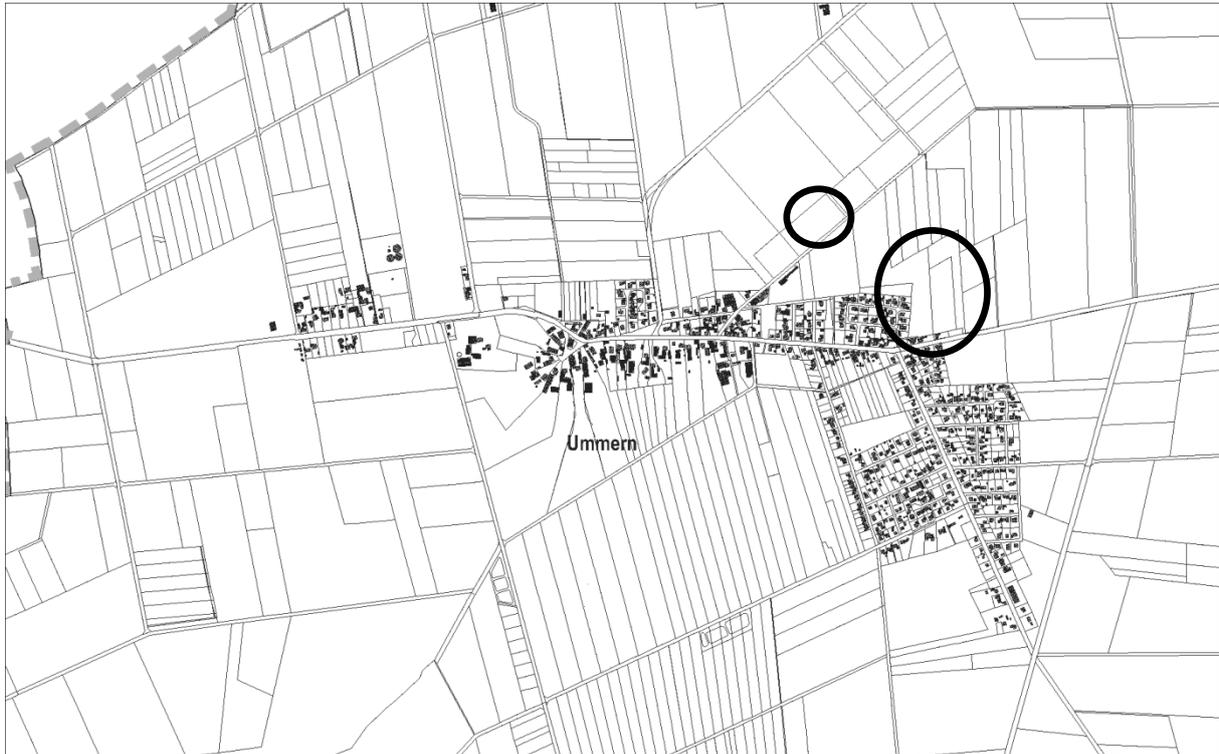


# Begründung zum Bebauungsplan "Brenzelfeld II" mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



06/2020  
Stand § 4a (3) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt , Dipl.-Ing. J. Gremmler, A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

## Inhaltsverzeichnis:

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>5</b>
2.1 Baugebiete	6
2.2 Grünflächen	7
2.3 Verkehrsflächen	7
2.4 Ver- und Entsorgung	8
2.5 Boden	9
2.6 Brandschutz	9
2.7 Belange der Landwirtschaft	10
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>11</b>
3.1 Einleitung	11
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	11
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	12
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	12
3.2.1 Schutzgüter	13
3.2.2 Entwicklungsprognose	30
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	30
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	31
3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	31
3.3 Zusatzangaben	32
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	32
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	32
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32
3.3.4 Quellenangaben	33
<b>4.0 Eingriffsbilanz</b>	<b>34</b>
<b>5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>38</b>
<b>6.0 Städtebauliche Werte</b>	<b>38</b>
<b>7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>39</b>
<b>8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>40</b>
<b>9.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>40</b>
<b>10.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>40</b>
<b>11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>40</b>
<b>12.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>41</b>
<b>Anlage 1.1: Externe Ausgleichsfläche - Maßnahmenfläche 1</b>	<b>42</b>
<b>Anlage 1.2: Externe Ausgleichsfläche - Maßnahmenfläche 2</b>	<b>43</b>
<b>Anlage 2: Externe Ausgleichsfläche – faunistischer Ausgleich Brachvogel</b>	<b>44</b>

---

## 1.0 Vorbemerkung

---

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

---

Die Gemeinde Ummern ist mit rd. 1550 Einwohnern (gemeindliche Zählung; Stand: 2020) nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig<sup>1)</sup> Teil des ländlichen Raumes.

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landes-Raumordnungsprogramm<sup>2)</sup> die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sowie Natur und Landschaft (3.1.2.01) sind bei der Energiegewinnung u. a. auch Effizienz und Umweltverträglichkeit (4.2.01) zu berücksichtigen. Die Nutzung einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien soll unterstützt werden (4.2.01).

Östlich von Ummern verläuft in Nord-Süd Richtung die Bundesstraße B 4 (Lüneburg - Uelzen - Gifhorn). Ummern ist durch die Kreisstraße 452 und Landesstraße 284 in das regionale Verkehrssystem eingebunden. Ein Eisenbahnhaltepunkt der Eisenbahnstrecke Celle - Wittingen besteht nördlich von Groß Oesingen in Mahrenholz.

Nach den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig hat Wesendorf die Funktion eines Grundzentrums wahrzunehmen. Das nahegelegene Groß Oesingen ist als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt. Als zweiter Ort in der Samtgemeinde hat Wahrenholz diese Festlegung erhalten. An Standorten mit grundzentraler Teilfunktion soll eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeigeführt werden, die über das Maß der Eigenentwicklung hinausgeht, um im ländlich strukturierten Raum leistungsfähige Zentrale Orte zu erhalten. (II 1.1.1 (8))

Die Gemeinde Ummern mit ihrem Hauptort hat keine raumordnerischen Festlegungen. Mit der vorliegenden Planung soll in Ummern die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden um junge, ortsansässige Bauwillige vor Ort halten zu können.

Das RROP weist die Fläche als bauleitplanerisch gesicherten Bereich aus, der von Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft mit besondere Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7) und III 3 (3) im Norden und Osten umgeben ist. Im Süden der Ortslage liegen weitere Vorranggebiete für die Natur und Landschaft (III 1,4(6) / (8) Z und III 1,4 (9) G) an und reichen bis an das Gebiet Schwarzwasser heran. Das Nebeneinander der räumlichen Funktionsbereiche für Siedlungen und landwirtschaftlicher Inanspruchnahme ist erfahrungsgemäß nicht unvereinbar. Es entsteht durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung in Bezug auf die festgelegten, angrenzenden agrarwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiete mit besonderer Funktion für die Landwirtschaft. Die gesamte Ortslage liegt im Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung. In der Verordnung für Trinkwasserschutzgebiete ist die Bebaubarkeit unter Beachtung gewisser Maßnahmen geregelt Aufgrund der Entfernung zu den Vorbehaltsgebieten für die Natur und Landschaft im Süden bis zum Schwarzwasser geht von der vorliegenden Planung

---

1) Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der zurzeit gültigen Fassung  
2) Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 in der zurzeit gültigen Fassung

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

keine Beeinträchtigung auf die dort formulierten Grundsätze und Ziele der Raumordnung aus.

Die beplante Fläche ist bereits als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt. Da die Ortsentwicklung im Süden, im Norden und Westen durch das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, und durch die Ortslage verlaufende Landesstraße sowie durch den im Westen liegenden historische Rundling eingeschränkt ist, besteht nur Entwicklungsmöglichkeit für den Wohnungsbau im Osten der Ortslage. Daher erachtet die Gemeinde eine Entwicklung der Flächen aus den Zielen der Raumordnung als angemessen, zumal es sich um eine Fläche handelt, die unmittelbar an die vorhandene Siedlung angrenzt und keine ertragreichen Böden für landwirtschaftliche Flächen verwendet. Dies entspricht dem § 1a BauGB, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Gemeinde Ummern kommt mit der Planung ihrer Aufgabe, Wohn- und Arbeitsstätten in der Ortschaft Ummern zu konzentrieren und befindet sich damit im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

#### **- ÖPNV**

Das Plangebiet liegt rd. 440 m östlich von einer Bushaltestelle auf der Dorfstraße. Die nächste Haltestelle an der Gifhorer Straße im Süden des Plangebietes ist rd. 400 m vom Plangebiet entfernt.

Da ein Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 – 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad gemäß Raumordnung akzeptiert werden, ist das Plangebiet in diesem Punkt an die Ziele der Raumordnung angepasst.

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

---

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf Stand:40. Änderung) stellt den Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden Allgemeine Wohngebiete (WA) und Straßenverkehrsfläche zur Erschließung festgesetzt. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Nr. 2 BauGB<sup>3)</sup> aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Westen des Plangebietes schließt der seit dem 28.02.1997 rechtskräftige Bebauungsplan "Brenzelfeld" mit örtlicher Bauvorschrift an. Er setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer eingeschossigen Bebauung und Einzel- und Doppelhäuser fest.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist notwendig, um der aktuellen Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden. Die in dem Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen in den nord- und östlichen Randbereichen sollen die Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild unterstützen sowie die Eingriffe in den Naturhaushalt mit ausgleichen. In diesem Bereich der Ortslage bildet nun das geplante Baugebiet den neuen Ortsrand von Ummern.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

---

<sup>3)</sup> Baugesetzbuch (BauGB); In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 – In-Kraft-Treten der letzten Änderung am 27. März 2020

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

---

Die vorliegende Planung wird erforderlich, um in der Ortschaft Ummern Wohnbaugebiete auszuweisen. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden zu können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Brenzelfeld II" mit örtlicher Bauvorschrift, kommt die Gemeinde der raumordnerischen Aufgabe nach, neue Wohngebiete auszuweisen. Davon unabhängig besteht ein Bedarf an Eigenentwicklung, der sich aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung und dem veränderten Wohnflächenbedarf zusammensetzt. Da das Plangebiet zur Mitte eine Senke von 1,00 bis 1,50 m ausbildet, soll das Plangebiet aufgeschüttet werden.

Durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Baugebieten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, werden für Teilbereiche erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Des Weiteren werden Anpflanzfestsetzungen getroffen. Somit wird es voraussichtlich im Bereich der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Gemäß § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz<sup>4)</sup> sind diese Eingriffe zu kompensieren, sofern sie nicht vermieden werden können. Die Kompensation wird in teilweise durch grünordnerische Maßnahmen im Planbereich und teilweise auf einer externen Fläche erbracht.

Seit Dez 2017 liegt für das vorliegende Plangebiet eine naturkundliche Bestandsaufnahme durch das Büro Prof. Dr. Thomas Kaiser<sup>5)</sup> sowie ein Faunistischer Fachbeitrag, Untersuchung zum Vorkommen des Großen Brachvogels vom Büro Biodata<sup>6)</sup> vor und wird in dem Kapitel Arten und Lebensgemeinschaften im Umweltbericht wiedergegeben.

### 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

Das geplante Wohngebiet liegt am östlichen Rand der Ortschaft Ummern und schließt hier an die vorhandene Wohnbebauung an. Mit der vorliegenden Planung werden im Bebauungsplan Baugebiete, Straßenverkehrsfläche sowie Grünflächen mit Anpflanzungsfestsetzungen festgesetzt.

In Ummern ist seit Jahren kein Baugebiet realisiert worden. Zusammenhängende Bauplätze sind seit längerem bebaut, so dass zurzeit keine weiteren Wohnentwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Mit der vorliegenden Planung wird für ortsansässige und andere Bauwillige die Nachfrage nach Bauland befriedigt.

---

<sup>4)</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG); letzte Neufassung vom 29. Juli 2009 – zuletzt geändert am 15. August 2013

<sup>5)</sup> Naturkundliche Bestandsaufnahme, Baugebiet Brenzelfeld II in Ummern (Landkreis Gifhorn), alw Arbeitsgruppe Land & Wasser, Beedenbostel, Dezember 2017

<sup>6)</sup> B i o d a t a GbR, Biologische Gutachten, Braunschweig, Oktober 2018

## 2.1 Baugebiete

### - Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO<sup>7</sup>

Die festgelegte Gebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt die notwendige Wohnfunktion und andererseits die bestehende Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebieten. Des Weiteren stellt die Wahl dieser Gebietskategorie die sinnvolle Fortsetzung der angrenzenden Bebauung dar.

Hier sollen Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise entstehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wurde gewählt, damit ein ausreichend durchgrüntes Baugebiet entsteht. Die zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 wird nicht eingeschränkt, da den Eigentümern einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zugestanden werden soll, somit ist eine Versiegelung insgesamt von 45 % der überbaubaren Fläche planungsrechtlich möglich. Garagen und Carports sowie Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche mit 5,00 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, damit im Baugebiet im Straßenraum das Erscheinungsbild nicht von Nebenanlagen und Garagen, sondern durch die Hauptbaukörper geprägt wird. Gleichzeitig entsteht so vor der Garage ein zweiter Einstellplatz auf der Zufahrt. Die Höhe der Gebäude wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die maximale Firsthöhe darf eine Höhe von 9,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten, während die gestaffelt festgesetzt wird. Die Traufhöhe TH 1 darf eine maximale Höhe von 4,50 m über dem Bezugspunkt aufweisen und bildet damit die Traufe als Haupttraufe für die eingeschossige Bebauung im Plangebiet aus. Durch die Festsetzung von einem zulässigen Vollgeschoss wird der Planungswille der Gemeinde betont. Gleichzeitig wird eine zweite Traufe TH 2 festgesetzt, die aber nur im Zusammenhang mit der TH 1 möglich ist. Hier soll ein sogenanntes "Toskanahaus" mit zwei unterschiedlichen Traufhöhen ermöglicht werden. Dieser Bautyp soll aber nicht als volles zweigeschossiges Gebäude in Erscheinung treten, sondern nur mit der Maßgabe der Ausbildung einer unteren Traufe sich in die Gesamthöhenentwicklung im Plangebiet einbinden. Des Weiteren werden auch Kapitängiebel im Baugebiet möglich.

Daher wird in Verbindung mit der unteren maximalen Trauf- und der maximalen Firsthöhe vermieden, dass einzelne Gebäude durch eine übermäßige Höhenentwicklung in den Vordergrund treten. Generell wird ein Dach- und Kellerausbau begünstigt, so dass auch für Familien genügend Wohnraum entstehen kann. Einer übermäßigen Höhenentwicklung zur freien Landschaft wird durch die am Nord- und Ostrand festgesetzten Strauch-Hecke in einer Breite von 3,00 m entgegengewirkt. Diese dient sowohl der Einbindung des neuen Baugebietes in das Landschaftsbild als auch zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die einen Abstand von 5,00 m zu den Bereichen der öffentlichen Verkehrsflächen, berücksichtigen. Hier soll der Straßenraum im Baugebiet, der durch die Kubatur der Baukörper bestimmt wird, mit ausreichend begrünten Vorgärten den Straßenraum mitprägen. Daher werden auch Garagen und Carports so festgesetzt, dass sie erst auf gleicher Höhe wie die Hauptbaukörper errichtet werden und damit nicht den Straßenraum prägen. Einzige Ausnahme bildet der Anschluss an die Bestandstraße im Baugebiet Brenzelfeld. Hier wird der Abstand auf 3 m begrenzt um nicht unnötige Härten auf den angrenzenden Grundstücken entstehen zu lassen.

<sup>7)</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO); In der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Januar 1990; In-Kraft-Treten der letzten Änderung durch Bekanntmachung vom 20. September 2013

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Auch zur Anpflanzungsfestsetzung im Nord und Osten des Plangebietes hält die Baugrenze nach der Niedersächsischen Bauordnung den Mindestabstand von 3,0 m ein. Durch die gewählte Vorgehensweise soll den Bauherren, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, die größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen gewährt werden. Die Belange der Landesbauordnung und des Nachbarschaftsrechtes sind im Rahmen der weiteren Ausführung zu beachten und berücksichtigen.

## **2.2 Grünflächen**

---

### **- Öffentliche Grünflächen**

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche mit rd. 0,02 ha. Diese erhält die gleichen Anpflanzungsfestsetzungen, wie die Baum-Strauchhecke, die das Plangebiet im Norden und Osten zu den landwirtschaftlichen Flächen abgrenzt. Die Fläche wird zum Ausgleich der planerisch vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt mit herangezogen.

Gleichzeitig werden im Süden des Plangebietes rechts und links der Hauptzufahrt von der Dorfstraße zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche im Osten, am Rand des Plangebietes geht dann in ein Regenrückhaltebecken über, das außerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Fläche liegt. Ein zweites Becken befindet sich mittig im Westen des Plangebietes. Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse und der Geländetopographie wurde diese Aufteilung der Flächen für die Regenwasserrückhaltung (insges. 0,11 ha) notwendig. Die öffentlichen Grünflächen betragen damit insgesamt rd. 0,15 ha.

### **- Private Grünflächen**

Im Süden des Plangeltungsbereichs wird eine private Gartenfläche eines Bestandsgrundstückes an der Dorfstraße miterfasst, um hier die von Bebauung freizuhaltende Zone wie auch das Zu- und Abfahrtsverbot von und zur Landesstraße mitzuregulieren (hier Dorfstraße) und als privater Garten in einer Größe von rd. 0,04 ha festgesetzt. Gleichzeitig sorgt die Grünfläche dafür, dass diese im Bereich der Einsehbarkeit der Einmündung des Plangebietes an die klassifizierte Straße geregelt wird, da eine Grünfläche nicht überbaut noch überfahren werden darf. Insofern können keine Zufahrten zur Landesstraße nach den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommen werden. Dieses entspricht auch den Vorgaben der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.

Soweit die privaten Gartenflächen noch außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegen ist hier die 20 m anbaufreie Zone nach dem Fernstraßengesetz einzuhalten.

## **2.3 Verkehrsflächen**

---

### **- öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die Straßenverkehrsfläche wird als Ringstraße in einer Breite von 8,00 m auf den Haupterschließungen und bei den untergeordneten Straßen mit 7,50 m festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche beinhaltet neben der Planstraße als auch die einseitigen straßenbegleitenden Versickerungsmulden von 1,00 m Breite und den erforderlichen Fußweg. Sie schließt das Baugebietes an die Hauptortsdurchfahrt, die Dorfstraße, im Süden an. Die Zufahrt befindet sich noch innerhalb der geschlossenen Ortschaft jedoch nicht innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze am östlichen Ortsrand von Ummern. Da es

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

sich bei der Dorfstraße um die qualifizierte Landstraße L 284 handelt, werden Sichtdreiecke zur besseren Regelung der Einsehbarkeit im Mündungsbereich festgesetzt. Parallel zum Bebauungsplan wurde von einem Fachplaner der Mündungsbereich unter Berücksichtigung der Querung des geplanten Gemeinschaftsradwegs zwischen Ummern und der B 4 und die Straßenführung im Plangebiet erarbeiten, die Planung wurde in die Planunterlagen übernommen. Für den Anschluss des Baugebietes an die L 284 wurde ein Sicherheitsaudit durchgeführt.

Der Anschlussstich an die Straße "Brenzelfeld" im Westen nimmt die Breite der Bestandsstraßenbreite auf und führt diese durch das vorhandene Wohngebiet bis zum Anschluss an die Haupteinschließung des Plangebietes fort. Hiermit soll eine Anbindung an die vorhandenen Siedlungsstrukturen von Ummern erreicht werden.

#### **- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Versorgungsanlagen**

Der im Süden des Plangebietes vorhandene Beregnungsbrunnen soll aufgrund seiner guten Wasserkapazitäten zukünftig als netzunabhängiger Feuerlöschbrunnen für das Baugebiet dienen und wird daher durch einen Stich mit besonderer Zweckbestimmung Flächen für Versorgungsanlagen mit einem darauf festgesetzten Feuerlöschbrunnen und Wendemöglichkeit an das neue Ringstraßennetz festgesetzt. Hier wird die netzunabhängige Löschwasserversorgung für das Plangebiet gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge der Bauanzeige auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

---

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Strom, Telekommunikation, Gas, usw. durch Erweiterung der Leitungen möglich. Für das Schmutzwasser soll der Anschluss an die Kläranlage Wesendorf (geplant im Jahr 2020) vollzogen werden. Der Plan wird noch die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchlaufen und danach angehalten, bis der Anschluss an die Kläranlage erfolgen kann. Der Satzungsbeschluss kann erst erfolgen, wenn die Erschließung gesichert ist.

Es ist geplant, dass anfallende, nicht schädliche verunreinigte Oberflächenwasser vollständig im Plangebiet zu versickern. Hierzu werden entsprechend straßenbegleitende Versickerungsmulden angelegt. Dabei ist darauf zu achten, dass das Eindringen von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation zuverlässig verhindert wird. Dies wird angestrebt, um das Plangebiet in Bezug auf seine abflussmindernde Wirkung nicht zu beeinträchtigen.

Das anfallende, nicht verschmutzte Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken soll vor Ort versickert werden. Parallel zum Planverfahren soll ein Bodengutachten hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Bodens im Plangebiet erstellt werden. Bei Vorlage werden dessen Ergebnisse im Kapitel 2.4 Boden berücksichtigt werden.

Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt grundsätzlich auf öffentlichen Straßen. Die Vorgaben der RAS 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) sind zu beachten. In öffentlichen Stichstraßen oder öffentlichen Straßen, die eine Weiterfahrt nicht ermöglichen, sind Wendeanlagen einzurichten. Folgende Kriterien sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Mindestradius für Wendekreise und Kurven:  $r = 10,0 \text{ m}$ ;  
zusätzlich eine Freihaltezone von mindestens  $1,0 \text{ m}$ ;

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Lichtraumprofil (H x B): mind. 4,0 m x 4,0 m

Anwohner/ Nutzer von Straßen, die die o. g. Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müll-behälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

## 2.5 Boden

---

Das Plangebiet weist in der Mitte eine Senke von 1,0 – 1,5 m Tiefe auf. Um eine einheitliche Bebauung herstellen zu könne wird in den tiefer gelegenen Bereichen eine Aufschüttung vorgenommen werden. Laut NIBIS-Kartenserver liegt das mittlere Grundwasser bei 55,0 – 57,5 m. Die mittlere Geländehöhe liegt bei 58,5 m üNN. Damit ist das Grundwasser je nach Jahreszeit bei ca. 1,0 – 3,5 m unter GOK anzutreffen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Bodengutachten zur Sickerfähigkeit erstellt. Es hat sich eine Zweiteilung des Baugebietes im Hinblick auf die Bodenverhältnisse ergeben. Während im Norden aufgrund anstehenden Geschiebelehm keine Versickerung möglich ist, kann aufgrund der oberflächennah anstehenden Sande über dem Geschiebelehm im Süden eine Versickerung erfolgen. Allerdings wird im gesamten Baugebiet bei einer Unterkellerung der Gebäude auf die Notwendigkeit der Ausbildung einer sogen. "Weißen Wanne" hingewiesen. Die Bodenlatten nicht unterkellerten Gebäude sind mit einer Abdichtung gegen Erdfeuchte und einer Ringdrainage zu versehen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat die Auswertung der Luftbilder vorgenommen. Ein Kampfmittelverdacht für die Fläche des Plangebietes hat sich danach nicht ergeben.

## 2.6 Brandschutz

---

Der im Süden des Plangebietes vorhandene Beregnungsbrunnen wird aufgrund seiner guten Wasserkapazitäten zukünftig als netzunabhängiger Feuerlöschbrunnen für das Baugebiet dienen und wird durch einen Stich mit besonderer Zweckbestimmung Flächen für Versorgungsanlagen mit einem darauf festgesetzten Feuerlöschbrunnen und Wendemöglichkeit an das neue Ringstraßennetz festgesetzt.

Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücksteilen gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.

Vorbeugender Brandschutz, Bemessung der Leitungen:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete mit min. 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als weiter als 75 m Lauf-

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

linie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. ....

2. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu - und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Aus Sicht des Gemeindebrandmeisters ergehen folgende Anmerkungen:

- a) Die Mittel der Samtgemeindefeuerwehr an Fahrzeugen und Gerät für den abwehrenden Brandschutz sind vorhanden. Der Bedarf an Sonderlöschmitteln ist derzeit nicht erkennbar, da keine besonderen Gefahren angegeben sind.
- b) Die Bereitstellung der Grundversorgung mit Löschwasser obliegt der Gemeinde. Aus Sicht der Gemeindefeuerwehr wird die Installation von Unterflurhydranten DN 100 empfohlen. Der Abstand zwischen den Hydranten darf 200 m nicht überschreiten. Nach Fertigstellung der Erschließung ist ein Hydrantenplan bereitzustellen. Die Anmerkung im B-Plan auf Seite 38, Punkt 7.0, Wasserverband Gifhorn, Laufweite 75 m wird wie folgt kommentiert: Eine Laufweite von 75 m ist nicht erforderlich.
- c) Die Hydranten sollen möglichst im Gehwegbereich und nicht im Fahrbahnbereich positioniert werden.
- d) Die Straßen, Wendestellen und Zuwegungen sind so herzustellen, dass sie gemäß DVNBauO und DIN 14950 für die Feuerwehr geeignet sind.
- e) Gebäudehöhen. Die Menschenrettung aus Gebäuden und Aufenthaltsräumen kann mit den tragbaren Leitern der Gemeindefeuerwehr, bei einem Anstellwinkel von ca. 65-75°, bis max. 7,20 m Brüstungshöhe erfolgen.
- f) Der angegebene Löschwasserbrunnen ist der Kategorie "Klein" zugeordnet. Die Fertigstellung nach DIN 14220 muss noch erfolgen.

## **2.7 Belange der Landwirtschaft**

---

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten kann es betriebsbedingt zu Stäuben, Gerüchen und Geräuschen, ggf. auch durch Beregnungsmaschinen, kommen. Diese führen aber erfahrungsgemäß nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Funktion Wohnen und sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

Auf der externen Ausgleichsfläche 1 sind ein vorhandener Brunnen, der verlegt und elektrifiziert werden soll.

### 3.0 Umweltbericht

#### 3.1 Einleitung

Das Baugebiet "Brenzelfeld II" liegt im Osten der bebauten Ortslage von Ummern. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, um die Nachfrage nach Bauland zu befriedigen. Die für die Planung in Anspruch genommene Fläche wird bisher als Ackerfläche und bewirtschaftete Weihnachtsbaumplantage genutzt.

Bauliche Vorprägungen des Plangebietes bestehen durch die südwestlich anschließende bebaute Ortslage.

Für das Plangebiet liegt eine naturkundliche Bestandsaufnahme durch ein Fachbüro<sup>8)</sup> vor.

##### 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Ummern hat die Aufstellung des Bebauungsplanes " Brenzelfeld II" mit Örtlicher Bauvorschrift beschlossen um die Nachfrage nach Bauland zu befriedigen. Junge, ortsansässige Familien sollen somit in Ummern gehalten werden.

Es wird für den Bebauungsplan "Brenzelfeld II" ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Am Übergang der Bauflächen in die freie Landschaft wird nach Norden und Osten eine Anpflanzungsfestsetzung für eine Baum-Strauch-Hecke getroffen, hier soll eine neue Ortsrandeingrünung entstehen.

Die Straßenverkehrsfläche für die Haupteinschließung wird in einer Breite von 8,00 m bzw. 7,50 m als neue Planstraße festgesetzt erschließt über die Dorfstraße das Baugebiet über die gesamte Länge und wird zusätzlich über einen Stich an das vorhandene Wohngebiet an die Straße Brenzelfeld angeschlossen. Eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bindet im Süden des Baugebietes den vorhandenen ehemaligen Beregnungsbrunnen an, der jetzt als netzunabhängiger Löschwasserbrunnen genutzt werden soll.

Der Bebauungsplan "Brenzelfeld II "umfasst ein Plangebiet von rd. 3,24°ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

▪ Allgemeines Wohngebiet (WA mit einer GRZ von 0,3)	rd.	2,59 ha
▪ davon mit Anpflanzungsfestsetzung	rd.	0,11°ha
▪ Straßenverkehrsflächen	rd.	0,44 ha
▪ davon Straßenverkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	rd.	0,03°ha
▪ Öffentliche Grünfläche	rd.	0,15°ha
▪ mit Anpflanzungsfestsetzung	rd.	0,02°ha
▪ mit Regenrückhaltung	rd.	0,11°ha
▪ sonstige Grünflächen	rd.	0,02 ha
▪ private Grünfläche, Gärten	rd.	0,04°ha

<sup>8)</sup> Naturkundliche Bestandsaufnahme, Baugebiet Brenzelfeld II in Ummern (Landkreis Gifhorn), alw Arbeitsgruppe Land & Wasser, Beedenbostel, Dezember 2017

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Gemäß der ausgewiesenen GRZ von 0,3 und der zulässigen Überschreitung von 50% durch Nebenanlagen wäre somit eine versiegelbare Fläche von ca.1,25 ha zulässig.

Die Fläche des allgemeinen Wohngebietes beträgt rd. 2,59<sup>o</sup>ha. Es entstehen durch die Festsetzungen rd. 1,17 ha versiegelbare Flächen und rd.1,32 ha private Gartenflächen mit 0,13 ha Anpflanzungsfestsetzungen auf den Bauflächen. Daneben gibt es im Süden des Plangebietes zwei Grundstücke, die an die Landstraße angrenzen. Hier wurde eine private Grünfläche für Garten mit einer Größe von rd. 0,04 ha festgesetzt. Als öffentliche Grünflächen sind rd. 0,02<sup>o</sup>ha für Anpflanzungen, rd. 0,11 ha für Regenrückhaltebecken und rd. 0,02 ha als sonstige Grünflächen festgesetzt. Rd. 0,44 ha sind als Straßenverkehrsflächen und rd. 0,03<sup>o</sup>ha für Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Löschbrunnen" festgesetzt.

### 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

---

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>9)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>10) 11)</sup>
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>12)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes<sup>13)</sup>, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt. Es wurden zwei aufeinander aufbauende Artenschutzgutachten erstellt.

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

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

---

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung.

Für einen erheblichen Teil des Gemeindegebietes von Ummern, ebenso für das Plangebiet, weist der Landschaftsrahmenplan im Süden der bebauten Ortslage ein großflä-

---

<sup>9)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>10)</sup> Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>11)</sup> DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

<sup>12)</sup> Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>13)</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

chiges Gebiet aus, das die Voraussetzung zur Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet erfüllt. Hier ist als Schutzzweck / Entwicklungsziel die Erhaltung eines großflächigen Grünlandgebietes gefährdeter Tier- und Pflanzenarten angestrebt. Für die freie Landschaft zwischen Ummern und Pollhöfen im Norden, wird weiter westlich die Anlage von Grünverbindungen zur Schaffung von Vernetzungs- und Trittsteinbiotopen dargestellt. Da der Planbereich zurzeit noch einer intensiven Ackernutzung unterzogen wird, auf der sich auf einer Teilfläche eine Weihnachtsbaumplantage befindet, stellen die zu überplanenden Flächen keinen Bereich mit Bedeutung für die o.g. Vernetzungsfunktion dar. Durch die Festsetzungen einer Strauch-Baum-Hecke sowie einer öffentlichen Grünfläche wird das Plangebiet nach der Realisierung eine höhere Bedeutung für die Vernetzung von Biotoptypen aufweisen. Das geplante Naturschutzgebiet wird von der Planung nicht beeinträchtigt, da es sich auf der nördlichen Seite der bebauten Ortslage befindet.

Das Kartenwerk (Map-Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz sowie die Karten "Für den Naturschutz wertvolle Bereiche" geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz. Das nächste FFH-Gebiet (Teichgut) befindet sich in rd. 6 km und das Große Moor als EU-Vogelschutzgebiet befindet sich in rd. 12 km Entfernung. Wertvolle Bereiche für Brutvögel befinden sich mit rd. 800 m im Süden des Geltungsbereiches. Hierbei handelt es sich um das Torfmoor, sich mit dem Schwarzwasser und den Rohrbruchwiesen zu einem größeren vernetzten wertvollen Bereich für Brutvögel vernetzt. Im Norden bildet sich ein gleicher wertvoller Bereich entlang der Wieheniederung aus. All diese schützenswerten Naturräume befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet, so dass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Auswertung der o. g. Unterlagen ergab keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Insgesamt besitzt der Änderungsbereich eine Grundbedeutung. Förmlich festgelegte Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Kenntnisse über gefährdete Arten, die in den einschlägigen Roten Listen verzeichnet sind, sind im vorliegenden Gutachten aufgeführt, wie der Brachvogel und die Feldlerche.

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist für die Flächen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aus. Hier erachtet die Gemeinde die Flächen als sinnvolle Arrondierung der Ortslage mit einer guten Anbindung an die gemeindliche Infrastruktur. Gleichzeitig besteht eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde. Bei der Abwägung der Belange gewichtet die Gemeinde die Bereitstellung von Bauland höher.

Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet durch die bauliche Vorprägung und die intensive landwirtschaftliche Inanspruchnahme um einen Bereich mit geringer naturschutzfachlicher- und landschaftsschutzbezogener Bedeutung. Trotzdem werden durch die vorliegende Planung zusätzliche Versiegelungen vorbereitet, die betroffenen Flächen sind dem Naturhaushalt langfristig entzogen.

---

### 3.2.1 Schutzgüter

#### - Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

##### Bestand:

Bei dem Plangebiet in einer Größe von rd. 3,24 ha handelt es sich um Intensivacker (rd. 2,78 ha), eine Baum-Strauchhecke (rd. 0,04 ha), ein Weg mit wassergebundener

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

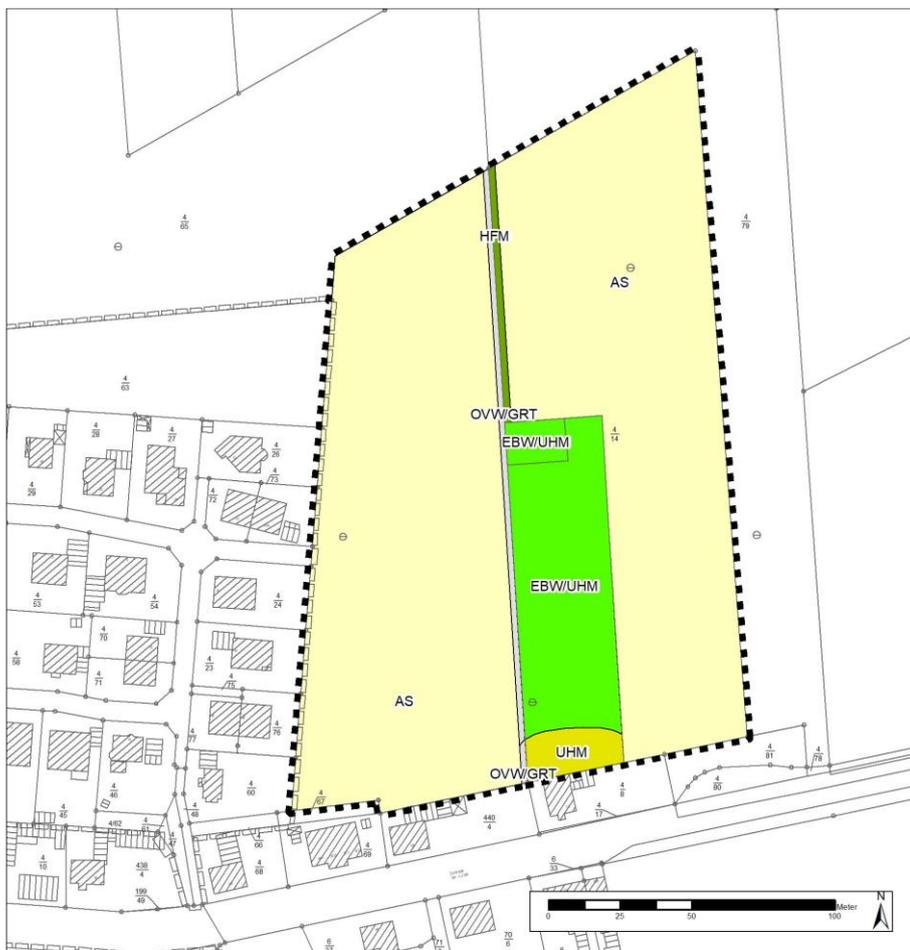
Decke (rd. 0,04 ha) und eine alte Weihnachtsbaumplantage (rd. 0,74 ha). Das Plangebiet schließt an die vorhandene Bebauung an und bildet den neuen Ortsrand am Übergang zur offenen Feldflur.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, erfolgte eine Naturkundliche Bestandsaufnahme<sup>14)</sup> durch ein Fachbüro. Dabei wurde Folgendes untersucht:

- **Zitatbeginn**

- **Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen:**

Das Plangebiet wird weit überwiegend von wildkrautarmen Sandäckern (AS) eingenommen, die 2017 mit Zuckerrüben bestellt waren. Die Äcker rahmen eine Weihnachtsbaumplantage (EBW) ein, die von einer Hecke des nicht heimischen Ligusters (*Ligustrum vulgare*) eingerahmt wird. Im Unterwuchs der Weihnachtsbäume wächst eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM). In Nord-Süd-Richtung verläuft ein Weg mit wassergebundener Decke und Trittrasenvegetation (OVW/GRT) quer durch das Gebiet. Im Norden wird dieser Weg von einer Strauch-Baumhecke (HFM) begleitet. Südlich der Weihnachtsbaumplantage befindet sich eine kleine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM). Hier befindet sich auch ein Brunnen für die Feldberegnung.



<sup>14)</sup> Naturkundliche Bestandsaufnahme, Baugebiet Brenzelfeld II in Ummern (Landkreis Gifhorn), alw Arbeitsgruppe Land & Wasser, Beedenbostel, Dezember 2017

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Biotoptypenkürzel nach V. Drachenfels (2016): AS = Sandacker, EBW = Weihnachtsbaumplantage, GRT = Trittrassen, HFM = Strauch-Baumhecke, OVW = Weg mit wassergebundener Decke, UHM = halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte.

Nördlich, nordwestlich und östlich des Plangebietes schließen sich weitere Sandäcker (AS) an. Im Süden und Westen befindet sich lockere Einzelhausbebauung mit Ziergärten (OEL/PHZ), im Südosten zusätzlich eine kleine Grünfläche mit Einzelbäumen (PZR).

Keiner der im Plangebiet vorhandenen Biotope entspricht einem Lebensraumtyp des Anhanges I der FFH-Richtlinie. Nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind ebenfalls nicht vorhanden. Gleiches gilt für nach § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG pauschal geschützte Landschaftsbestandteile. Einzig die halbruderales Gras- und Staudenflur (UHM) und die Strauch-Baumhecke (HFM) entsprechen von der Vegetationszusammensetzung her einem pauschal geschützten Landschaftsbestandteil, erreichen aber nicht die vom NMU (2013) geforderte Mindestflächengröße von 1 ha.

Wald im Sinne des § 2 NWaldLG ist im Plangebiet nicht vorhanden.

#### - **Flora**

Die Farn- und Blütenpflanzen der niedersächsischen Roten Liste einschließlich der Vorwarnliste sowie im Sinne von § 7 BNatSchG besonders und streng geschützte Pflanzen wurden im Rahmen einer Geländebegehung im August 2017 im Plangebiet nachgesucht. Es wurden keine Pflanzensippen der niedersächsischen Roten Liste oder der Vorwarnliste festgestellt. Auch wachsen hier keine im Sinne von § 7 BNatSchG besonders geschützten Arten.

#### - **Horst- und Höhlenbäume**

Im August 2017 wurde im Rahmen einer Geländebegehung das Plangebiet auf Horst- und Höhlenbäume nachgesucht. Im Norden der Strauch-Baumhecke befinden sich drei abgestorbene zum Teil hohle Apfelbäume mit insgesamt drei Ast- und Spechthöhlen, die unter Umständen als Fledermaus-Tagesverstecke in Betracht kommen. Außerdem hängen in der Hecke einige abgängige Vogelnistkästen. Horstbäume sind nicht vorhanden.

#### - **Nester geschützter Waldameisen**

Es wurden trotz gezielter Nachsuche keine Nester geschützter Waldameisen festgestellt, die am ehesten im Bereich der Weihnachtsbaumplantage zu erwarten gewesen wären.

#### - **Brutvögel**

Das Untersuchungsgebiet der Brutvogelbestandsaufnahme geht wegen möglicher indirekter Störwirkungen über das eigentliche Plangebiet hinaus und umfasst eine Fläche von etwa 28 ha. Im Untersuchungsgebiet befinden sich überwiegend intensiv genutzte Äcker (2017 Anbau von Zuckerrüben, Kartoffeln und Mais). Hinzu kommen die beschriebenen Biotoptypen. An das Gebiet angrenzend liegen weitere wildkrautarme Äcker und die bestehende Siedlungsbebauung von Ummern. Weiter nördlich, in etwa 2 km Entfernung, fließt der Fluss Wiehe, während sich südöstlich der Ortschaft ausgedehnte Grünländer anschließen.

Die Brutvogelfauna wurde in vier vollflächigen Kartierungsdurchgängen von Ende April bis Anfang Juni 2017 erfasst. Die Kartierungen wurden in den Morgenstunden durchgeführt.

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Im Untersuchungsgebiet wurden 22 Arten festgestellt, darunter zwei Arten, die lediglich als Nahrungsgäste im Gebiet auftraten. Der Brutvogel-Bestand des Gebietes geht aus der Gesamtartenliste hervor, punktgenau kartierte Arten sind dargestellt.

In der Hecke nördlich der Weihnachtsbaumplantage waren drei abgestorbene Obstbäume mit insgesamt drei Ast- und Spechthöhlen zu finden, welche Höhlenbrütern als Niststätte dienen können. Aktuell waren keine Besiedlungsspuren vorhanden.

Die Artengemeinschaft ist insgesamt nicht sehr artenreich. Dennoch wurden gefährdete und biotopspezifische Arten festgestellt. Hervorzuheben ist vor allem der Nachweis des Großen Brachvogels östlich des Plangebietes. Der Brachvogel ist eine typische Art ausgedehnter, offener und feuchter Niederungs- und Grünlandlandschaften. Aufgrund seiner Langlebigkeit kann der Große Brachvogel auch noch Jahre nach Umbruch von Grünland ein Gebiet als Ackerbrüter besiedeln –allerdings mit zweifelhaften Bruterfolg. Der Nachweis erfolgte in einem sehr untypischen Habitat, ist doch das Untersuchungsgebiet leicht wellig und von intensivem Ackerbau geprägt. Es besteht für den Großen Brachvogel jedoch Brutverdacht aufgrund mehrfacher Beobachtungen, darunter auch eines warnenden Altvogels.

Wertgebend sind weiterhin Nachweise von Feldlerche und Wiesenschafstelze als typische Vertreter der offenen Feldflur, welche teils mit mehreren Revieren nachgewiesen wurden. Am besten vertreten war die Zönose der Arten des Halboffenlandes: Dorngrasmücke, Goldammer, Gelbspötter und Bluthänfling kamen direkt im Plangebiet vor, während der Girlitz (Brutzeitfeststellung) auf dem unmittelbar südlich angrenzenden Grundstück beobachtet wurde. Auf mehreren angrenzenden Grundstücken wurden auch Reviere von Haussperlingen, als Art der Siedlungen festgestellt. Mehlschwalben wurden lediglich als Nahrungsgäste für das Gebiet aufgenommen. Greifvögel wurden nicht beobachtet.

Im Untersuchungsgebiet treten auch bestandsgefährdete Arten der Roten Listen auf.

Unter den Brutvögeln des Untersuchungsgebietes sind drei Arten der Roten Listen vertreten. Bundesweit, landesweit und regional gelten Feldlerche und Bluthänfling als gefährdet. Der Große Brachvogel ist landesweit stark gefährdet, während er regional und bundesweit vom Aussterben bedroht ist. Goldammer und Haussperling werden auf allen drei Vorwarnlisten geführt, der Gelbspötter lediglich auf der regionalen und der landesweiten Vorwarnliste. Keine der nachgewiesenen Arten wird im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt. Alle heimischen Vogelarten sind im Sinne von § 7 BNatSchG besonders geschützt und unterliegen den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG. der Große Brachvogel ist zusätzlich auch streng geschützt.

Als Umsetzung der "Niedersächsischen Strategie für den Arten- und Biotopschutz" hat die niedersächsische Fachbehörde für Naturschutz im Rahmen einer Prioritätenliste diejenigen Brutvogelarten ausgewählt, für die vordringlich Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung notwendig sind. Für diese Arten wurden der landesweite Erhaltungszustand definiert und die Verantwortlichkeit Niedersachsens für den Bestands- und Arealerhalt in Deutschland und Europa ermittelt.

Für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten ergeben sich folgende Einstufungen:

*Erhaltungszustand:* Ungünstig: Feldlerche, Großer Brachvogel

*Verantwortlichkeit:* Sehr hoch: Großer Brachvogel

*Priorität:* Prioritär: Feldlerche

Höchst prioritär: Großer Brachvogel

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Südöstlich von Ummern gibt es ein ehemaliges Vorkommen des Großen Brachvogels (mündliche Mitteilung Herr Klein, Landkreis Gifhorn, untere Naturschutzbehörde) sowie einzelne weitere Sichtungen in der weiteren Umgebung aus den letzten Jahren. Im Rahmen einer Wiesenvogelkartierung des Naturschutzbundes Deutschland, Kreisverband Gifhorn, wurden 1996 bis 2000 insgesamt 13 Reviere des Großen Brachvogels im Landkreis Gifhorn identifiziert. Eines davon lag im Bereich der Rohrbruchwiesen etwa 3 km südwestlich von Ummern. Dort gelangen im Mai 2017 auch aktuelle Beobachtungen (T. Kaiser, 19.5.2017) des Brachvogels. Bei der für den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1994) in den Jahren 1988 und 1989 durchgeführten flächendeckenden Untersuchung zu ausgewählten Wiesenvogelarten wurden in beiden Jahren jeweils 27 Brutpaare des Brachvogels nachgewiesen. Bei jener Untersuchung wurden 5 km südwestlich von Ummern nahe der Ortschaft Hahnenhorn vier Brutpaare festgestellt. *Anmerkung: Da dieses Revier für den Brachvogel so ungewöhnlich ist, hat die Gemeinde entschieden, dass weitere Begehungen in der Brut- und Setzzeit im Jahr 2018 durch den Fachgutachter durchgeführt werden. Das Ergebnis wird im Laufe des Planverfahrens vorliegen, so dass bei einer Bestätigung des Befundes ggf. geeignete Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden können.*

Zu den wertgebenden Brutvogelvorkommen des Untersuchungsgebietes zählen gefährdete und biotopspezifische Arten wie Großer Brachvogel (ein Brutrevier), Feldlerche (zwei Brutreviere), Bluthänfling (ein Brutnachweis), Dorngrasmücke, Schafstelze und Goldammer. Dabei ist besonders das Revier des Großen Brachvogels als höchst prioritärer Art hervorzuheben.

Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt eine mittlere bis hohe Bedeutung als Brutvogellebensraum. Hervorzuheben ist weiterhin auch die Funktion des Plangebietes als Nahrungshabitat für die Brutvögel der angrenzenden Umgebung (Star, Schafstelze).

#### - Potenzialabschätzung zu sonstigen Tierarten

Die Strauch-Baumhecke und die Ränder der Weihnachtsbaumplantage stellen möglicherweise Jagdhabitats für Fledermausarten dar. Angesichts der isolierten Lage und des intensiv genutzten Umlandes (geringer Insektenreichtum) dürfte die Bedeutung für Fledermäuse allerdings sehr begrenzt sein. Allenfalls die beiden abgestorbenen Apfelbäume im Norden der Strauch-Baumhecke könnten Quartierfunktion für Fledermäuse haben, vermutlich aber allenfalls als Tagesverstecke. Anhaltspunkte für Wochenstuben und Winterquartiere gibt es nicht. Alle Fledermausarten sind europäisch geschützt.

Angesichts der Habitatausstattung des Raumes und der isolierten Lage der Weihnachtsbaumplantage und der halbruderalen Gras- und Staudenflur ergeben sich keine Anhaltspunkte auf das Vorkommen weiterer besonders zu beachtender Tiervorkommen.

#### ▪ Zitatende

Aufgrund der ungewöhnlichen Lage des Reviers inmitten einer intensiv genutzten Agrarlandschaft wurde, um das Vorkommen des Großen Brachvogels zu klären, daraufhin im Jahr 2018 von der Gemeinde Ummern im Folgejahr (am 22.3.2018) eine Nachuntersuchung<sup>15</sup> beauftragt.

#### ▪ Zitatbeginn

Östlich von Ummern grenzen intensiv genutzte Ackerflächen mit einem welligen Relief an, auf denen zu einem großen Anteil Braugerste angebaut wird. Südlich von Ummern schließen sich ausgedehnte Grünlandbereiche an, die überwiegend in Weidenutzung

<sup>15)</sup> Faunistischer Fachbeitrag, Untersuchung zum Vorkommen des Großen Brachvogels, B i o d a t a G b R, Braunschweig, Oktober 2018

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

sind, während sich weiter westlich weitere ausgedehnte Grünlandflächen ("Rohrbruchwiesen") befinden, die stark entwässert einer überwiegend intensiven Mahdnutzung unterliegen

2018 wurde ein Paar des Großen Brachvogels nordöstlich Ummern als auch in den Rohrbruchwiesen festgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass es sich dabei um dasselbe Paar handelt, da Große Brachvögel über große Reviere verfügen. Es wurden an 10 unterschiedlichen Tagen Beobachtungen der Flächen durchgeführt.

Ende April und Anfang Mai wurde östlich von Ummern an 2 Tagen ein Revierpaar des Großen Brachvogels beobachtet. Während das Paar und insbesondere das Männchen Ende April noch auf Klangattrappen mit Annäherung reagierte, so zeigte das Paar Anfang Mai keine Revieranzeigenden Verhaltensweisen.

Mitte Mai wurde an 2 Beobachtungstagen das Männchen alleine auf Nahrungssuche in den Rohrbruchwiesen beobachtet, ab Anfang Juni erfolgten keine Nachweise mehr.

Zusätzlich wurde auf Fremddaten zurückgegriffen:

Eine Beobachtung des Großen Brachvogels von Thomas Kaiser, Büro ALW, datiert aus dem Mai 2017 aus den Rohrbruchwiesen. Ein Landwirt berichtete, dass Brachvögel im Frühjahr regelmäßig im Umfeld der Grillhütte am nordöstlichen Rand von Ummern auftauchen und nach einiger Zeit wieder abwandern. Das generelle Vorkommen des Großen Brachvogels sei ihm seit langem bekannt, doch konnte er bisher nie Jungvögel beobachten. Weiterhin waren ihm keine Beobachtungen aus dem Grünland bekannt.

#### Bestand

Die Bestandsentwicklung in Norddeutschland verlief bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts positiv. Im Unterschied zu anderen Wiesenvögeln hatte diese Art ihr Bestandshoch recht spät, da sie eher frische bis mäßig feuchte Standorte bevorzugt und vielerorts von Trockenlegungen und Entwässerungen durchaus profitierte. Jedoch ging die Bestandszunahme in Grünlandlebensräumen auch mit einer Zerstörung der ursprünglichen Brutgebiete in den Mooren einher. Lokal sind daher wohl Zunahmen aus Abwanderungen in anderen Gebieten zurückzuführen gewesen. Seit den

1970er/80er Jahren ist ein massiver Rückgang der Art zu verzeichnen, was vor allem in einer veränderten Nutzung und einer vermehrten Eutrophierung der Böden begründet ist. In früherer Zeit überwog die Streuwiesennutzung mit einer Mahd im Herbst. Mitte des 20. Jahrhunderts wurde diese jedoch zugunsten von anderen, intensiven Nutzungsformen, etwa als Fett- und Mähwiese mit mehreren Mahdterminen, aufgegeben. Viele Standorte verschlechterten sich damit für den Brachvogel maßgeblich. Die Ursachen liegen zum einen in hohen Brutverlusten durch zu frühe Mahdtermine, zum anderen darin, dass viele Wiesen zu dicht, zu hochwüchsig und zu artenarm wurden, um als Nistplatz und zur Nahrungssuche geeignet zu sein. Hinzu kommen Lebensraumverluste durch Umbruch von Grünlandflächen und lokal vermehrter Prädationsdruck durch Rabenvögel und Bodenfeinde.

In Niedersachsen umfasst der Bestand etwa 1.700 Brutpaare (NLWKN 2011), die überwiegend im Westen des Landes zu finden sind, während die Art vor allem in den mittleren und östlichen Teilen starke Arealverluste zu verzeichnen hatte. Sie gilt daher als stark gefährdet. Der Bestandstrend ist anhaltend stark negativ.

Der Große Brachvogel ist landesweit stark gefährdet, während er regional und bundesweit vom Aussterben bedroht ist. Der Große Brachvogel wird nicht im Anhang I der EU-

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Vogelschutzrichtlinie (VSR) aufgeführt. Alle heimischen Vogelarten sind nach den Bundes- und EU-Artenschutzverordnungen besonders geschützt und unterliegen dem § 44 BNatSchG; der Große Brachvogel ist zusätzlich auch streng geschützt.

Als Umsetzung der "Niedersächsischen Strategie für den Arten- und Biotopschutz" hat der NLWKN im Rahmen einer Prioritätenliste diejenigen Brutvogelarten ausgewählt, für die vordringlich Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung notwendig sind. Für diese Arten wurden der landesweite Erhaltungszustand definiert und die Verantwortlichkeit Niedersachsens für den Bestands- und Arealerhalt in Deutschland und Europa ermittelt (NLWKN 2010).

Für den Großen Brachvogel ergeben sich folgende Einstufungen:

Erhaltungszustand: Ungünstig

Verantwortlichkeit: Sehr hoch:

Priorität: Höchste Priorität

Das Weiter wurden Altdaten einbezogen:

Südöstlich von Ummern gibt es ein ehemaliges Vorkommen des Großen Brachvogels (mündl. Mitteilung Herr Klein, UNB Gifhorn) sowie einzelne weitere Sichtungen in der weiteren Umgebung aus den letzten Jahren. Im Rahmen einer Wiesenvogelkartierung des NABU Kreisverbandes Gifhorn in großräumigen Grünlandkomplexen wurden 1996-2000 insgesamt 13 Reviere des Großen Brachvogels im Landkreis Gifhorn identifiziert; eines davon lag im Bereich der Rohrbruchwiesen bei Ummern.

Bei der für den Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn im Jahr 1988 und 1989 durchgeführten flächendeckenden Untersuchung zu ausgewählten Wiesenvogelarten wurden in beiden Jahren jeweils 27 Brutpaare nachgewiesen. Bei jener Untersuchung wurden 5 km südwestlich von Ummern, nahe der Ortschaft Hahnenhorn vier Brutpaare gefunden.

Nach Herrn Klein, UNB Gifhorn, sind im Landkreis Gifhorn alle Restbestände in den letzten 20 Jahren um 70-100% zurückgegangen; das Vorkommen bei Ummern stellt wohl das Relikt dar eines noch vor 10-15 Jahren deutlich stärkeren Vorkommens im Bereich zwischen Ummern und Hahnenhorn (Hahnenmoor, Schwarzwasserniederung, Torfmoor). Aktuell dürfte der Bestand des Großen Brachvogels im Landkreis Gifhorn ca. bei 2 – 6 Revierpaaren (incl. des Paares bei Ummern) liegen mit unsicherem Brut-erfolg. Diese Vorkommen sind als Relikte zu werten. Es sind zwar noch balzende Vögel zur Brutzeit anwesend, brüten aber nicht regelmäßig oder können keinen Bruterfolg zeitigen. Da Brachvögel relativ alt werden und recht ortstreu sind, kann es sein, dass der Bruterfolg seit vielen Jahren ausbleibt, die Vögel aber nicht abwandern.

Der Gemeinde Ummern kommt daher eine besondere Verantwortung hinsichtlich des Erhalts dieser Art im Landkreis Gifhorn zu.

Das Gutachten kommt damit zu folgender Bewertung:

Auch 2018 wurde der Große Brachvogel im Umkreis des Baugebietes festgestellt; im Gegensatz zu den Untersuchungen 2017 kam das Paar bzw. ein Einzelvogel allerdings erst nach Einsatz einer Klangattrappe in das Umfeld des Baugebietes geflogen. Spontane, unbeeinflusste Beobachtungen gelangen nordwestlich des Baugebietes und in weiterer Entfernung nordöstlich des Baugebietes, nicht jedoch im unmittelbaren Wirkraum des geplanten Baugebietes.

Hinweise für eine Brut liegen 2018 nicht vor; ggf. kam es bereits frühzeitig zu einem Brutabbruch / Gelegeverlust, doch waren ab Mai kein revieranzeigendes Verhalten

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

mehr festzustellen. Den Hinweisen von Anwohnern zufolge handelt es sich dabei um ein traditionelles Vorkommen; dafür sprechen auch die vorliegenden Nachweise aus den letzten beiden Jahren. Große Brachvögel können bis 30 Jahre alt werden und haben eine enge Bindung an ihr Brutrevier, so dass diese trotz nicht regelmäßigen Bruterfolgs immer wieder in ihre alten Brutreviere zurückkehren.

2017 bestand aufgrund des Verhaltens der Altvögel Brutverdacht im Umfeld des Baugebietes, für 2018 konnte dieser nicht bestätigt werden. Auffällig ist, dass das Paar wohl zunächst regelmäßig den Bereich nordöstlich von Ummern aufsucht und später abwandert, 2018 in die Rohrbruchwiesen. Die frühe Ansiedlung im Bereich nordöstlich Ummern hängt ggf. mit dem hohen Anteil an Braugerste in diesem Bereich zusammen. Vielleicht suggeriert dieser hohe Anteil an Braugerste eine ausgedehnte Grünland-/Offenlandschaft, so dass sich die Großen Brachvögel hier zunächst bevorzugt aufhalten.

Konfliktanalyse - Wirkfaktoren des Projektes auf die Avifauna:

Baubedingt kann es zu temporären Flächeninanspruchnahmen, Veränderungen der Habitatstruktur und Tötung von Individuen (z.B. Nestlingen) durch die Einrichtung von Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen oder Baufelddräumungen kommen. Auch nicht stoffliche Wirkfaktoren des Baustellenbetriebs, wie z.B. Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Störreize und Licht können sich (auch über größere Entfernungen) negativ auf die Avifauna auswirken. Anlagebedingt wird es durch die Errichtung des Wohngebiets zu einem dauerhaften direkten Flächenentzug durch Überbauung bzw. Versiegelung und Veränderungen der bisher vorhandenen Habitatstruktur kommen. Betriebsbedingt verursacht das geplante Wohngebiet v. a. Störungen, wie optische Störreize (Fußgänger, Kulissenwirkung) und Lichtemissionen, die auch eine Fernwirkung entfalten.

Zu erwartende artenschutzrechtliche Konflikte

Basierend auf den Befunden aus beiden Untersuchungsjahren wird der besiedelbare Raum für Arten des Offenlandes und des Halboffenlandes kleiner. Aufgrund seines hohen Gefährdungsgrades, der besonderen Verantwortung des Landes Niedersachsen als auch auf lokaler Ebene der Gemeinde Ummern steht das Vorkommen des Großen Brachvogels bei diesem Vorhaben besonders im Focus.

Nach Runge et al. (2009) sind die gemäß § 44 (1) Nr. 3 geschützten Fortpflanzungsstätten beim Großen Brachvogel großräumig zu interpretieren und umfassen nicht nur das eigentliche Nest, sondern auch das Balzrevier sowie den Bereich, in dem die Jungen dieses Nestflüchters geführt werden. Dieses Brutrevier lässt sich anhand der vorliegenden Daten nur schwerlich abgrenzen. Nach den Befunden aus 2018 ist dieses eher zwischen Ummern und Pollhöfen entlang der Straße "Zum Schießstand" zu vermuten. Dabei kann sich dieses Brutrevier auch in Richtung geplantes Baugebiet erstrecken, worauf die Beobachtungen aus 2017 mit dem warnenden Altvogel hindeuten, der ggf. unweit des Vorhabensbereiches seine Jungen geführt hat.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht kommt es durch die Anlage des Baugebietes zu einer Beeinträchtigung des Reviers des Großen Brachvogels. Betrachtet werden muss hier auch das Störungsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 2, da das hier betrachtete Vorkommen des Großen Brachvogels mindestens einen wesentlichen Teil der lokalen Population ausmacht, die sich nicht weiter verschlechtern darf. Dieser Umstand begründet daher auch eine besondere Berücksichtigung des Zeitraumes der Erschließung des Baugebietes.

▪ **Zitatende**

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

### Planung:

Der Bebauungsplan überplant neu eine Fläche von insgesamt rd. 3,24 ha überwiegend als Allgemeines Wohngebiet:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (rd. 2,59 ha)  
Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt mit einer zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % bis maximal 0,45. Dies bedeutet eine Neuversiegelung von rd. 1,17 ha.

Eine Anpflanzfestsetzung am süd- und nordöstlichen Rand des Plangebiets wird durch die vorliegende Planung einen Umfang von rd. 0,11 ha auf Baufläche am neuen Ortsrand festgesetzt. Im Norden werden 0,02 ha auf öffentlicher Grünfläche festgesetzt. Gleichzeitig entstehen auf rd. 0,11 ha Flächen für die Regenrückhaltung mit Scherrasenflächen und rd. 0,02 ha sonstige Grünflächen.

- Rd. 0,15 ha öffentliche Grünflächen und rd. 0,04 ha private Grünfläche für Gärten entstehen durch die vorliegende Planung neu.
- Straßenverkehrsfläche  
Durch die vorliegende Planung entstehen rd. 0,42 ha Straßenverkehrsfläche. Die geplante Straßenverkehrsfläche ist aufgrund der Versickerungsmulden (rd. 0,10 ha) nur zu 75 % versiegelt. Damit werden rd. 0,32 ha neue Versiegelung vorbereitet. Dazu werden rd. 0,03 ha Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Aufstellfläche der Feuerwehr am Löschbrunnen) festgesetzt.

Damit entstehen durch die Planung rd. 1,62 ha neu versiegelte Flächen.

### Prognose für die Umweltauswirkungen:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden hinterher folgende Flächen entstehen:

- Bebaute Fläche mit einem Versiegelungsgrad von max. 45 %,
- Private Grünflächen und Hausgärten mit Lebensräumen für siedlungsgewohnte Arten,
- Gehölze, auf Baugebiets- und öffentlichen Grünflächen, mit Lebensraumfunktion für Arten der Gehölzbrüter,
- Straßenverkehrsfläche mit einem Versiegelungsgrad von 75 %, 1/4 der festgesetzten Verkehrsfläche wird als versickerungsoffene Schotterrasenmulde ausgebildet und ist somit dem Naturhaushalt nicht entzogen

Es werden teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen vorgenommen, die durch Schaffung von Ersatzlebensraum in ausreichendem Umfang kompensiert werden.

Es ist mit dem Wegfall von zwei Revieren der Feldlerche und einem Revier des Großen Brachvogels zu rechnen. Auch bei den Revieren von Bluthänfling, Goldammer und Gelbspötter ist der Verlust des Brutrevieres zu erwarten, da im nahen Umfeld wenig geeignete Strukturen vorhanden sind. Zudem wird die Funktion der Ackerflächen als Nahrungshabitat für Arten der Umgebung beeinträchtigt.

Es werden Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden:

- Bei der Anlage von Außenbeleuchtungen im öffentlichen Raum (Straßenlaternen) sind mit Leuchtdioden bestückte Lampen vom Typ "warm-weiß" zu verwenden, da

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen. Außerdem sind die Beleuchtungskörper so anzuordnen, dass diese nicht in das Umland abstrahlen.

- Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit (März bis August) der Vögel, um die Zerstörung von Lebensstätten und die Schädigung von Eiern und Jungtieren zu vermeiden.
- Ausbringen von neun Höhlen- und Halbhöhlenbrüter-Nistkästen für den Verlust potenzieller Fortpflanzungsstätten.
- Als Kompensation für die Beeinträchtigung von Offen- und Halboffenlandarten wird die Anlage einer Brache empfohlen (Gesamtfläche etwa 0,5 ha), gegebenenfalls in Teilflächen von mindestens 0,25 ha Größe. Die Brache muss einen gewissen räumlichen Bezug zum Eingriffsgebiet haben. Auf die Flächen sollte eine niedrig wüchsige Blütmischung ausgesät werden (zum Beispiel "Göttinger Mischung" von [www.rebhuhnenschutzprojekt.de](http://www.rebhuhnenschutzprojekt.de)). Die Flächen sind jährlich vor der Brutzeit (Ende Februar/Anfang März) zu grubbern. Alternativ können auch Brachestreifen eingerichtet werden. Diese sollten als selbstbegründende Brachen bewirtschaftet werden, die über den Winter nicht abgeschlegelt werden und erst vor Beginn der Brutzeit (Ende Februar/Anfang März) gegrubbert werden. Diese Maßnahmenfläche 1 der Anlage 1.1 der Begründung grenzt direkt nördlich an das Plangebiet an und wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.
- Es werden Kompensationsfläche für Feldlerchen auf alternierenden landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt (s. Anlage 1.2 an die Begründung, Maßnahme 2). Diese liegen weit außerhalb der Ortschaft und stellen geeignetes Habitat dar, also beispielsweise keine vertikalen Strukturen (wie Siedlungen, Waldränder) oder viel befahrene Straßen in deren Nähe (mindestens etwa 100 m Abstand) aufweist, welche von dieser Art gemieden werden. Durch die Einbringung geeigneten Saatgutes wird der Lebensraum der Feldlerche hergestellt.
- Als Kompensation für die Beeinträchtigung des Revieres des Großen Brachvogels sollte vorhandenes Grünland flächig in eine extensive Bewirtschaftung überführt beziehungsweise wiedervernässt werden. Als Suchraum geeignet sind die Grünlandflächen südwestlich der Ortschaft Ummern (Rohrbruchwiesen) (s. Anlage 2 der Begründung).
- Für den Verlust der Reviere von Bluthänfling, Goldammer und Gelbspötter wird empfohlen, Ruderalfluren in Verbindung mit dichten (Dornen-) Heckenstreifen aus heimischen Gehölzarten anzulegen, für Goldammer und Gelbspötter mit einzelnen Überhältern. Wichtig sind die Entwicklung und das dauerhafte Vorhalten samen-tragender Krautschichten, da sich der Bluthänfling fast nur vegetabilisch ernährt. (Maßnahmenfläche 1 der Anlage 1.1 zur Begründung)

Da dieses Revier für den Brachvogel an dieser Stelle ungewöhnlich ist, hat die Gemeinde entschieden, dass weitere Begehungen in der Brut- und Setzzeit im Jahr 2018 durch den Fachgutachter durchgeführt werden. Im Ergebnis sind folgende Maßnahmenvorschläge erarbeitet worden:

- Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit (März bis August); diese muss bis Ende Februar abgeschlossen sein, da der Große Brachvogel bereits ab März wieder in seine Brutreviere zieht.
- Biologische Baubegleitung während der Brutzeit (März bis August), um baubedingte artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Als Kompensation für die Beeinträchtigung des Reviers des Großen Brachvogels sollte vorhandenes Grünland flächig in eine extensive Bewirtschaftung (Bewirtschaftung als Mähwiese mit später Mahd nach dem Flüggewerden der Jungvögel, kein Schleppen oder Walzen) überführt bzw. wiedervernässt werden (Wiederherstellung geeigneter Grundwasserstände im Grünland, möglichst mit kurzzeitigen winterlichen Überflutungen und allmählichen Rückgang zum Frühjahr bis auf 40 cm unter Geländeoberkante; Anlage von kleinen offenen Wasserflächen [Blänken, Mulden] zur Brutzeit). Als Suchraum geeignet erscheinen die Grünlandparzelle östlich des Schießstandes und die Grünlandparzelle in den Rohrbruchwiesen geeignet, auf welcher der Große Brachvogel Mitte Mai zweimal beobachtet werden konnte. Diese Bereiche dürfen dann auch erst spät (ab Mitte Juli) gemäht werden zur Vermeidung von individuellen Verlusten.

Aufgrund der besonderen Verantwortung der Gemeinde Ummern für den Erhalt dieser Art sowohl auf lokaler als auch auf kreisweiter Ebene wird nachfolgendes Monitoring vorgeschlagen:

- Sensibilisierung der Bewirtschafter bzgl. des Vorkommens des Großen Brachvogels; aufgrund der Erscheinung als auch des Gesangs ist diese Art praktisch unverkennbar und auch von Laien zu erfassen
- Sammeln der Beobachtungen im Frühjahr an einer zentralen Stelle
- Versuch, einen möglichen Brutplatz zu bestimmen über Nachweis eines brütenden Altvogels
- Sicherung dieser Fläche oder zumindest von Teilen dieser Fläche (zeitliche Aussetzung der Bewirtschaftung)
- Kontrolle über den Fortgang des Brutgeschehens
- Bei erfolgreicher Brut sind auch benachbarte Flächen extensiv zu nutzen (Reduzierung der Mahdhäufigkeit), um Verluste von Gelege / Jungvögeln zu vermeiden.

Dieses Monitoring sollte über fünf Jahre durch eine fachkundige Person oder ein Fachbüro unter Beteiligung der wirtschaftenden Landwirte geführt werden, um möglichst auch eine Reproduktion zu sichern. Generell herrscht insbesondere im Bereich der Rohrbruchwiesen eine sehr intensive Bewirtschaftung vor, das Gebiet ist stark entwässert und das Grünland wird mehrmals im Jahr gemäht. Strukturell bietet dieser Bereich ein hohes Entwicklungspotenzial aufgrund seiner weitgehend offenen Grünlandschaft, Zufallsbeobachtungen von weiteren gefährdeten Arten des Grünlandes, wie z. B. Wiesenpieper, Braunkehlchen, Kiebitz sowie die Funktion des Grünlandes als Nahrungshabitat für Kranich und Weißstorch belegen dieses Potenzial. Es wird daher angeregt, für die Rohrbruchwiesen ein Entwicklungskonzept zu erstellen, das sowohl den bewirtschaftenden Landwirten als auch den dort siedelnden Vogelarten ein dauerhaftes Vorkommen ermöglicht.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG müssen die Kompensationsmaßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG konzipiert und umgesetzt werden, das heißt ihre Umsetzung und vollständig Wirkung muss vor Durchführung des Eingriffes sichergestellt sein.

#### **- Schutzgut Fläche**

##### Bestand:

Die Fläche des Bebauungsplans wird zurzeit als Acker genutzt. Mittig in der Fläche befinden sich eine Weihnachtsbaumpflanzung mit Grasstaudenfluren und ein Weg mit

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

einer begleitenden Heckenstruktur. Für die Neuplanung werden insgesamt 3,24 ha in Anspruch genommen, davon entfallen 2,78 ha auf die Ackerfläche, 0,37 ha auf die Weihnachtsbaumplantage, 0,05 ha auf eine Baum-Strauchhecke und 0,04 ha auf einen unbefestigten Weg.

#### Planung:

Die 3,24 ha werden der Landwirtschaft langfristig entzogen und als Wohngebiet mit Straßen- und Wegeflächen sowie als Hausgärten genutzt. Es werden rd. 1,53 ha durch die neue Planung versiegelt. Gleichzeitig entstehen rd. 1,29 ha Hausgärten und 0,13 ha Anpflanzungen aus heimischen Gehölzen, sowie auf rd. 0,11 ha die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken mit Scherrasen, rd. 0,02 ha sonstige Grünflächen und rd. 0,11 ha Versickerungsmulden entlang der Straßen.

#### Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen im Brenzelfeld II erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Flächen weitestgehend beseitigt. Hier werden 1,53 ha langfristig dem Naturhaushalt entzogen. Es handelt sich bei der Planung um eine beidseitige wirtschaftliche Erschließung des Plangebietes. Mit der Planung kommt die Gemeinde mit der Bereitstellung von Wohnbauland ihrer Aufgabe nach, Bauwillige vor Ort zu halten und damit die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen auszunutzen. Daher wird die Bereitstellung von Wohnbauland höher gewichtet.

#### **- Schutzgut Boden**

##### Bestand:

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 durch einen Podsol bestimmt. Es handelt sich hierbei um fein- bis mittelkörnige Sande, welche nur bedingt Puffer- und Filtereigenschaften erfüllen und ein niedriges bis mittleres Bindungsvermögen aufweisen. Als Bodenart dominieren nährstoffarme Sande, die eine geringe bis mittlere Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine geringe Nährstoffnachlieferung und ein geringes bis mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen.

Der natürliche Boden ist nutzungsbedingt durch landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt. Die natürlichen Funktionen sind stark überprägt worden. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt.

Es wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein Bodengutachten<sup>16)</sup> gefertigt. Diese beschreibt die vorgefundene Situation wie folgt:

Das rund 3,5 ha große Gelände ist deutlich morphologisch strukturiert. Die Oberfläche steigt von rund 57 m NHN im Süden an der Dorfstraße auf rund 60 m NHN im Norden sowie Westen und Osten an. Der Geländeanstieg erfolgt somit muldenförmig, wobei die Muldenachse in N-S-Richtung zentral durch das Baugebiet verläuft und hierbei ansteigt.

Hinweise für eine frühere gewerbliche oder industrielle Nutzung, die das Potential des Eintrages von Schadstoffen in den Untergrund bergen, liegen nicht vor.

Zur Erkundung wurden am 14.08.2018 und 15.08.2018 auf der Fläche 15 Kleinrammbohrungen von bis zu 7 m Tiefe niedergebracht. Das geförderte Bohrgut wurde vor Ort

---

<sup>16)</sup> Bodenuntersuchung Ummern, Baugebiet "Brenzelfeld II", Gutachten Nr. 180601.  
Geobüro Gifhorn, Gifhorn, 05.09.2018

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

angesprochen und schichtenorientiert beprobt. Die Bohrlöcher wurden temporär verrohrt.

Nach der geologischen Karte des LBEG stehen im Untersuchungsgebiet ausschließlich Lockergesteine in Form von kaltzeitlichen pleistozänen Sedimenten an. Die Karte weist ausschließlich rollige Ablagerungen aus, die aus einer geringmächtigen wechsellagernden Decksandschicht über drenthezeitlichen glazifluviatilen Sanden bestehen. Unterhalb dieser rolligen Sedimente sind gemäß den in der Bohrdatenbank des LBEG enthaltenen Bohrungen im Umfeld des Untersuchungsgebietes Moränenablagerungen des Drenthe-Stadiums in Form von Geschiebelehm zu erwarten.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in den Bodenprofilen dargestellt. Danach zeigt sich schematisiert ein Bodenaufbau aus Mutterboden über Sanden über sandig-kiesigem Schluff (Geschiebelehm). Ausweislich der vorgenommenen Korngrößenanalysen liegt der Schlämmkornanteil in den Sanden unter 5 %. Die Stufung ist uneinheitlich und örtlich können die Sande bis 20 % Kiesbeimengungen aufweisen. Beim Geschiebelehm handelt es sich um ein bindiges Gemenge aus Ton, Schluff, Sand und Kies. Nach den Bohrergebnissen verfügt der bindige Boden über eine steife bis halbfeste Konsistenz. Der Schlämmkornanteil im Geschiebelehm differiert. Er lag in den untersuchten Proben zwischenrund 25 % und 50 %.

Eine Abweichung von diesem Aufbau wurde bei KRB 5 festgestellt. Hier bestand das Hangende aus umgelagerten kiesigen Sanden, denen geringe Mengen an Ziegelbruchstücken beigemischt waren (Auffüllungen).

Der ansonsten angetroffene petrografische Aufbau ist im Untersuchungsbereich weitgehend einheitlich, jedoch variiert die Mächtigkeit der hangenden Sande. Im Süden (Bodenprofile 4 und 5) wurden die Sande bis in 7 m Tiefe nicht durchörtert. Im mittleren Teil des Untersuchungsgebietes (Bodenprofil 3) trat der Geschiebelehm nur im zentralen Teil bei KRB 7 auf. Er wurde hier in 5,4 m unter Flur angebohrt. Nach Norden (Bodenprofile 1 und 2) dünnen die hangenden Sande aus und der Geschiebelehm steht hier zwischen 1 m und 1,7 m unter Gelände, also oberflächennah, an.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt. Das Gebiet ist kampfmittelfrei.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt gewertet.

#### Planung:

Es liegt eine Zweiteilung der Baugrundverhältnisse vor.

Für den südlichen Bereich (mächtige Sande, Geschiebelehm oberflächenfern) gilt:

Der flächig anstehende Mutterboden ist im Bereich von Baumaßnahmen vollständig abzuschleifen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Anschließend kann eine Nachverdichtung entfestigter oberer Bereiche erforderlich werden. Eine Tragfähigkeit mit  $E_{V2} > 45 \text{ MN/m}^2$  ist, gegebenenfalls durch eine Nachverdichtung, auf den Sanden zu erreichen. Danach treten im Untersuchungsgebiet ausschließlich tragfähige Sande auf. Anfallende Aushubsande können für eine Wiederverfüllung verwendet werden. Die Sande sind zur Aufnahme der Gebäudelasten über eine Flachgründung grundsätzlich geeignet. Unter der Bodenplatte muss ein Kieskoffer aus kapillarbrechendem Material in einer Mindeststärke von 0,2 m eingebaut werden. Die Bodenlaten nicht unterkellerten Gebäude sind mit einer Abdichtung gegen Erdfeuchte und einer Ringdrainage zu versehen.

Für den nördlichen Bereich (Geschiebelehm oberflächennah) gilt:

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Der flächig anstehende Mutterboden ist vollständig abzuschleppen. Die dann noch anstehenden Decksande sind locker gelagert und daher nachzuverdichten oder abzuschleppen. Der Geschiebelehm mit steifer Konsistenz ist ausreichend tragfähig. Die frostfreie Gründungstiefe liegt bei mindestens 0,80 m. Die Gründung der Bauwerke kann flach erfolgen. Unter Bodenplatten muss ein Kieskoffer aus kapillarbrechendem Material in einer Mindeststärke von 0,2 m eingebaut werden. Die Bodenplatte ist mit einer Abdichtung gegen Erdfeuchte gemäß DIN 18195 Teil 4 zu versehen. Da mit Stauwasser bis GOK gerechnet werden muss, ist eine Ringdrainage nach DIN 4095 vorzusehen. Für unterkellerte Gebäude sind Vorkehrungen zur Abhaltung drückenden Wassers zu treffen ("Weiße Wanne").

In Abhängigkeit von der Jahreszeit, von vorangegangenen Niederschlägen und von der Tiefenlage können in Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden. Für Wasserhaltungsmaßnahmen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Der Bebauungsplan "Brenzelfeld II" überplant eine Fläche von insgesamt rd. 3,24 ha, davon rd. 2,59 ha als Allgemeine Wohngebiete mit 45% Versiegelung, rd. 0,15 ha als Grünfläche (öffentlich mit Anpflanzung und Regenrückhaltung), 0,04 ha private Gärten auf Grünfläche und rd. 0,44 ha als Straßenverkehrsfläche (mit 75% Versiegelung und 25% offene Versickerungsmulde) und insgesamt rd. 0,03 ha Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Planerisch wird eine Versiegelung auf den Bauflächen von rd. 1,17 ha vorbereitet. Damit wird insgesamt (mit den Erschließungsflächen) eine Neuversiegelung auf rd. 1,50 ha vorbereitet.

Auf der Baufläche wird auf rd. 0,11 ha und auf der öffentlichen Grünfläche mit rd. 0,02 ha eine Baum-Strauchhecke gepflanzt, die das Baugebiet in das Landschaftsbild einbindet. Darüber hinaus entstehen rd. 0,02 ha sonstige Grünflächen. Gleichzeitig entsteht auf rd. 1/3 der Straßenverkehrsfläche eine offene Versickerungsmulde, dieses macht rd. 0,11 ha aus. Auf rd. 0,26 ha wird dem Boden das gesammelte Oberflächenwasser über eine Regenwasserrückhaltung wieder zugeführt.

Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt. Im Bereich der bepflanzten Flächen und im Bereich der Freiflächen besteht keine Einschränkung.

#### Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend beseitigt. Das Gefährdungsrisiko für Stoffeinträge wird aufgrund der Nutzung und des angetroffenen Bodens als sehr gering eingestuft.

#### **- Schutzgut Wasser**

##### Bestand:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

##### Grundwasser:

Der Boden hat eine geringe Kapazität an pflanzenverfügbarem Wasser und ein mittleres Bindungsvermögen. Die Grundwasserneubildungsrate ist in den bereits bebauten Bereichen als gering und in den unbebauten Bereichen als gering eingestuft.

Wasserschutzgebiete, Quellen etc. bestehen im Plangebiet nicht.

Laut Bodengutachten steht das Grundwasser innerhalb der durchlässigen Sande auf dem gering durchlässigen Geschiebelehm an. Im oberen (nördlichen) Teil des Unter-

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

suchungsgebietes, in dem der Geschiebelehm oberflächennah aufragt, ist von der Bildung von Schichtenwasser, das entsprechend der Morphologie des Geschiebelehms abfließt, auszugehen.

Die Messung der Grundwasserstände mit dem Kabellichtlot am 14./15.08.2018 erbrachte Schichtenwasser auf Tiefen von 0,75 bis 1,30 m unter GOK. Dieses tritt in den nördlichen Bereichen, in denen der Geschiebelehm bis nahe an die Oberfläche reicht auf. Die Tiefe des Schichtenwasserstandes ist letztlich abhängig von der Lage der Geschiebelehmoberfläche und kann dementsprechend flurnah ausfallen. Das Schichtenwasser auf dem Geschiebelehm fließt der Lehmorphologie folgend nach Süden ab und geht hier in das (echte, zusammenhängende) Grundwasser über. Das Grundwasser wurde erst in einer Tiefenlage zwischen 4,5 m GOK (KRB 7) und 6,25 m GOK (KRB 14) angetroffen. Bei KRB 7 ist auf Grundlage der Messergebnisse nicht entscheidbar, ob es sich noch um Schichten- oder bereits um echtes Grundwasser handelt.

Anzumerken ist, dass aus dem Umfeld des Untersuchungsgebietes durch die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe Grundwasserentnahmen zur Feldbewässerung erfolgen. Grundsätzlich ist daher nicht auszuschließen, dass die gemessenen Wasserstände gegenüber den ungestörten Verhältnissen abgesenkt sind.

Die Felduntersuchungen im Sommer 2018 erfolgten während einer extremen Trockenperiode mit andauernden hohen Temperaturen und ausgesprochen geringen Niederschlagsmengen. Die angetroffenen Grundwasserstände sind daher als Minima einzustufen. Für die Planung von Baumaßnahmen ist von einem deutlichen Anstieg der Wasserstände auszugehen. Da die Witterungsbedingungen im Jahre 2018 extrem waren, ist eine Prognose der Wasserstände im Winterhalbjahr und zu Zeiten mit durchschnittlichen Witterungsbedingungen nur stark eingeschränkt und als Schätzung möglich. Es ist davon auszugehen, dass die Wasserstände langjährig um mindestens 1,5 m bis 2 m oberhalb der gemessenen Werte liegen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

#### Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 3,24 ha, davon rd. 2,59 ha als Allgemeine Wohngebiete, rd. 0,15 ha als öffentliche Grünfläche, davon rd. 0,11 ha als Flächen für die Regenwasserrückhaltung und rd. 0,42 ha als Straßenverkehrsfläche (mit 75% Versiegelung und 25% offene Versickerungsmulde) sowie zusätzlich rd. 0,03 ha Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Planerisch wird eine Versiegelung von insgesamt rd. 1,53 ha neu vorbereitet.

Auf der Baufläche wird auf rd. 0,11 ha eine Baum-Strauchhecke gepflanzt, die die baulichen Anlagen in das Landschaftsbild einbindet.

Potenziell anstehende Veränderungen an klassifizierten Gewässern werden nicht vorgenommen. Das anfallende Oberflächenwasser soll gesammelt und in straßenbegleitenden Mulden sowie auf den privaten Grundstücken vollständig versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser im Plangebiet dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt und im Bereich der Freiflächen wenig eingeschränkt.

#### Prognose über die Umweltauswirkungen:

Für die Planungen zur Niederschlagswasserversickerung ist zwischen dem nördlichen Teil des Gebietes (Geschiebelehm oberflächennah) und dem südlichen Teil (mächtige

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Sandüberlagerung) zu unterscheiden. Im Norden ist von oberflächennahen Vernässungen und von Schichtenwasser mit Flurabständen von unter 1 m auszugehen. Im Süden (südlich des Bereiches zwischen den Bodenprofilen 2 und 3) können dagegen hohe Flurabständen des Grundwassers von mehr als 3 m angesetzt werden.

Im nördlichen Gebietsteil (Geschiebelehm oberflächennah) ist die Durchlässigkeit des Anstehenden zu gering und der Wasserstand (Schichtenwasser) kann bis zur Geländeoberfläche reichen. Hier ist eine planmäßige Versickerung nicht möglich.

Im Süden liegt die ermittelte Durchlässigkeit im zulässigen Bereich. Der gemäß DWA einzuhaltenen Abstand zum Grundwasser wird, auch unter Berücksichtigung eines jahreszeitlich bedingten Aufschlages auf die angetroffenen Wasserstände, eingehalten. Die planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser ist hier möglich. Daher werden die Regenwasserrückhaltebecken im südlichen Plangebiet verteilt.

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die vorliegende Planung wird eine Versiegelung von rd. 1,53 ha vorbereitet. Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird dem Naturhaushalt durch Versickerung zu 100% wieder zugeführt.

#### **- Schutzgut Mensch**

##### Bestand:

Nutzungsbedingt besitzt der überwiegende Teil des Änderungsbereichs eine geringe Bedeutung für die Erholungseignung aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut. Die Bestandsbebauung wird schon als Wohnraum durch den Menschen genutzt.

##### Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 3,24 ha, von denen die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden. Im Hinblick auf die Bedeutung für die Erholung wird das Plangebiet seine bestehende Bedeutung für die Erholungseignung für den Menschen positiv verändern.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut.

##### Prognose über die Umweltauswirkungen:

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### **- Schutzgut Klima/ Luft**

##### Bestand:

Großklimatisch betrachtet liegt die Gemeinde Ummern gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplans im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Nordwestdeutschlands und dem submontanen Klima des Harzes zum kontinentalen Klima Mitteldeutschlands.

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben.

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage dem Klima des Übergangsbereichs zwischen der Ortsrandlage und dem Freilandklima zuzuordnen. Nutzungsbedingt besitzt der Bereich geringe Funktionen im Hinblick auf die Kaltluftproduktion aufgrund der teilweise vorhandenen, baulichen Überprägung.

Besondere klimatische Funktionen gehen von dem Bestand nicht aus. Es gilt für das Plangebiet das Klima an der bebauten Ortsrandlage. Das Schutzgut Klima und Luft ist von allgemeiner Bedeutung und aufgrund der derzeitigen Nutzungen als mäßig beeinträchtigt zu bewerten.

#### Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden neue Versiegelungen ermöglicht, d. h. der Anteil an wärmespeichernden Oberflächen wird erhöht. Das Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich nicht wesentlich verändern.

#### Prognose für die Umwelt:

Aufgrund der Art des Vorhabens ist für die Ortslage ein klimaökologischer Belastungsraum nicht zu erwarten. Kleinklimatisch wird für die neu versiegelte Fläche für das Schutzgut Luft/ Klima keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten sein.

### **- Schutzgut Landschaft**

#### Bestand:

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.

Bei dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung handelt es sich um einen Bereich mit überwiegend naturfernen Biotoptypen. Das Plangebiet ist geprägt durch intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

#### Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 3,24 ha, von denen die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet neu festgesetzt werden. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden. Flächen für Maßnahmen zur Ein- oder Durchgrünung des Bereichs werden durch die süd- und nordöstlich im Plangeltungsbereich gelegenen Anpflanzungsfestsetzungen von rd. 0,13 ha Baum-Strauch-Heckenanpflanzung festgesetzt. Um eine in den Grundzügen einheitliche Gestaltung des neuen Baugebietes zu erreichen, wird für den Plangeltungsbereich eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt. Diese formuliert einen Gestaltungsrahmen in Bezug auf die zu verwendenden Dachformen und -farben der zur Vermeidung städtebaulicher Disharmonien beiträgt. Zur Einbindung des neuen Baugebietes in die Landschaft und in das Ortsbild wird eine maximale Firsthöhe von 9 m über Bezugspunkt, eine maximale Traufhöhe TH 1 von

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

4,5 m über Bezugspunkt, die ausschlaggebend für die eingeschossige Gesamterscheinung ist, und eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von I festgesetzt.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich bewertet.

#### Prognose über die Umweltauswirkungen:

Durch die Örtliche Bauvorschrift, die Höhenfestsetzungen und die Anpflanzfestsetzungen am neu entstehenden Ortsrand wird eine Einbindung des neuen Baugebietes in das Ortsbild und in das Landschaftsbild unterstützt. Baubedingt ist, auch aufgrund der der beeinträchtigten Bestandssituation, nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

### **3.2.2 Entwicklungsprognose**

---

Bei Durchführung der Planung wird es zu einer Erhöhung der Versiegelung im Plangebiet kommen. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden im angemessenen Umfang durch die getroffenen Festsetzungen kompensiert. Durch die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete wird zur Befriedigung der hohen Baulandnachfrage in Ummern beigetragen. Ortsansässige Bauwillige können im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung vor Ort gehalten werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bisher unbeplanten Flächen weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.

### **3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation**

---

#### **a) Naturräumliche Schutzgüter**

- Vermeidung/ Verminderung:

Um dem Vermeidungs- und Verminderungsgebot Rechnung zu tragen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- a) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein bereits, teilweise baulich geprägter und überplanter Raum beansprucht. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden. Eingriffe in das Landschafts- und in das Ortsbild werden durch die Örtliche Bauvorschrift, die Anpflanzungsfestsetzungen als Eingrünung zur freien Landschaft und die festgesetzte Begrenzung der Höhenentwicklung gemindert.

- Kompensation:

Wertvolle Biotoptypen oder Landschaftsbereiche werden durch die Planung nicht beansprucht. Der naturschutzfachliche Ausgleich der Beeinträchtigungen wird teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Plangebietes erbracht (siehe 4.0 Bilanzierung).

#### **b) Flächen, Bodenschutz und Grundwasser**

Zum Schutz von bisher unbeeinträchtigten Flächen wird eine Fläche in direkter Nachbarschaft zum Siedlungsbereich gewählt. Durch die beidseitige Bebauung der Erschließung und die Aktivierung von bisher nicht bebaubaren Flächen, achtet die Gemeinde auf einen sparsamen Flächenverbrauch. 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

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist.

Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu entstandenen Versiegelungen erfolgt im Planbereich.

Das anfallende Oberflächenwasser soll vollständig im Planbereich versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

#### **c) Schutzgut Mensch**

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

#### **d) Kultur- und Sachgüter**

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

### **3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen.

Nach den Zielen des Bebauungsplans – Schaffung von konkretem Baurecht auf den unbebauten Flächen des Planbereiches – bestehen keine sinnvollen Planungsalternativen. Da der Planbereich technisch und verkehrlich problemlos erschlossen werden kann, ist die bauliche Inanspruchnahme der Fläche sinnvoll, da hiermit ein Zurückgreifen auf nicht erschlossene Bereiche, die einen höheren naturschutzfachlichen Eingriff zur Folge hätte, vermieden wird. Die festgesetzte Gebietskategorie berücksichtigt die angrenzenden Baugebietskategorien, so dass hierdurch auch Nutzungskonflikte planungsrechtlich vermieden werden.

Bei Verzicht auf diese Planung würde der überwiegende Planbereich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage könnte nicht durchgeführt werden.

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

---

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein allgemeines Wohngebiet. Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet nicht erfolgt.

Im Westen des Plangebietes befinden sich in westlicher und nördlicher Richtung in etwa 1.800 m und 1.250m Entfernung Sondergebiete für die energetische Nutzung von Biomasse (Biogasanlagen), diese sind als Störfallbetriebe klassifiziert. Da sich zwischen den Sondergebieten und dem Plangebiet Wohngebiete bzw. Mischgebiete in denen das Wohnen allgemein zulässig ist bereits befinden, wird von keinen Auswirkungen auf das neugeplante Wohngebiet ausgegangen. Im Umkehrschluss führt auch die Neuplanung zu keinen Einschränkungen in den Sondergebieten. Da zu den Biogasanlagen in näherer Umgebung schutzwürdige Bebauung als das Plangebiet gelegen ist,

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

wird davon ausgegangen, dass hier schon im Rahmen der Inanspruchnahme eventuell nachteilige Auswirkungen abgearbeitet wurden, bzw. von den Biogasanlagen per se hätte Rücksicht genommen werden müssen.

### **3.3 Zusatzangaben**

---

#### **3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

---

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Planungen (RROP für den Großraum Braunschweig, LRP für den Landkreis Gifhorn, Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Wesendorf) ausgewertet und eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt, sowie die Planung den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen gegenübergestellt.

Die Eingriffsbilanzierung wurde unter Anwendung des Niedersächsische Städtetagmodells ermittelt. Im Ergebnis wurde die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen, die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Die Flächen sind als Anlage der Begründung beigefügt. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

#### **3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

---

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden/ Städte die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Gemeinde wird die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans durch Vor-Ort-Begehungen nach Planrealisierung prüfen. Zu prüfen ist die ordnungsgemäße Realisierung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Für das neue Habitat des Brachvogels

Die sach- und fachgerechte Umsetzung/ Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird anhand des in der Begründung/ des Umweltberichtes genannten Entwicklungsziels überprüft. Hierzu wird in einem Zeitraum von 10 Jahren jährlich im Rahmen von Ortsbegehungen der Entwicklungsstand der Maßnahme festgestellt. Im Falle von Beeinträchtigungen / Missständen werden entsprechende Maßnahmen zur Beseitigung durchgeführt.

#### **3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Die vorliegende Planung wird erforderlich, um in der Ortschaft Ummern ein Wohnbaugebiet auszuweisen. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden, auch um junge, ortsansässige Bauwillige in Ummern halten zu können.

Durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Baugebieten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, werden für Teilbereiche erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Somit wird es im Bereich des Landschaftsbildes und der naturräumlichen

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Die Kompensation wird teils durch grünordnerische Maßnahmen im Planbereich und teils extern erbracht.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden/ Städte bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Flächen- und der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderungen des Umgangs mit dem Oberflächenwasser, Einflüsse durch Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Fläche, Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften für die bisher unbeplanten Bereiche erhebliche Eingriffe vorbereitet. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft / Klima oder in das Landschafts- bzw. Ortsbild sowie in die Flächen sind hingegen nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern konnten durch die Planaufstellung nicht ermittelt werden. Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen werden nicht festgestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Planung gewahrt.

### **3.3.4 Quellenangaben**

---

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Wesendorf: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)

#### **4.0 Eingriffsbilanz**

---

##### **a) Naturräumliche Schutzgüter**

Der Bebauungsplan, wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, Straßenverkehrsflächen und eine öffentliche Grünfläche im Umfang von rd. 3,24 ha treffen. Gemäß der ausgewiesenen GRZ von 0,3 und der zulässigen Überschreitung bis 0,45 durch Nebenanlagen, Garagen etc. wäre somit eine versiegelbare Fläche von ca. 1,17 ha zulässig. Weiterhin entstehen auf rd. 0,02 ha der Baufläche und auf 0,02 ha öffentlicher Grünfläche Anpflanzungen und auf rd. 0,05 ha private Gärten. Des Weiteren entstehen auf rd. 0,12 ha Flächen für die Regenwasserrückhaltung.

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Tabelle: Rechnerische Bilanz

Fläche in ha	Festsetzung/ Bio- toptyp	Bio- toptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flä- chen- wert	Fläche in ha	Festsetzung/ Biotoptyp	Bio- toptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flä- chen- wert
Baugebiet											
Ist-Zustand						Planung					
2,78	Acker	AS	2,78	1	2,78	2,59	Baufläche (WA)				
0,05	Strauch u. Baum- hecke	HFM	0,05	3	0,15		- GRZ 0,3, Überschrei- tung bis 0,45	X	1,17	0	0
0,04	Weg m Wasser- geb. Decke u. Trittrassen)	ÖVW/G RT	0,04	1	0,04		- Private Zier- gärten	PHZ	1,29	1	1,29
0,37	Weihnachts- baumplantage u. Gras Staudenflur s. Anmerkung	EBW/U HMX	0,37	2	0,74		- Anpflanzungs- festsetzung	HFM	0,11	3	0,33
						0,04	Private Grünflä- che, Gärten	PHZ	0,04	1	0,04
						0,15	Öffentliche Grün- fläche				
							mit Anpflan- zungsfestset- zung	HFM	0,02	3	0,06
							Mit Regen- rückhaltung	GRA	0,11	1	0,11
							Sonstiges Grün	GRA	0,02	1	0,02
						0,44	Straßenverkehrs- fläche Versiegelte Straßenver- kehrsfläche Versicke- rungsmulde mit Schotterra- sen	X TF	0,33 0,11	0 1	0 0,11
						0,03	Straßenverkehrs- fläche bes. Zweckbestim- mung	X	0,03	0	0
3,24					3,71	3,24					1,96
Flächenwert Ist-Zustand										3,71	
Flächenwert Planung										1,96	
Kompensationsdefizit										<b>- 1,75</b>	

Anmerkung zur rechnerischen Bilanz:

Das vorliegende Gutachten stellt eine Weihnachtsbaumplantage mit Unterwuchs von halbruderalen Gras- und Staudenflur fest. Langfristig würde dieser Bestand durch den Wuchs der Weihnachtsbäume unterliegen. Der Wertfaktor EBW von 1 zu Wertfaktor UHM 3 wird in der Fläche als Gesamtschau mit einem gemittelten Wertfaktor 2 betrachtet.

Nach der Modellrechnung steht dem Ist-Zustand der landwirtschaftlichen Flächen mit 3,71 Werteinheiten ein Planungswert von 1,96 Werteinheiten gegenüber. Es entsteht ein Defizit von 1,75 Werteinheiten, das extern auszugleichen ist.

Dafür wird die direkt im Norden angrenzende Fläche herangezogen.

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert
Ist-Zustand					Planung				
Acker	AS	0,70	1	0,70	Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte	UHT	0,60	3	1,80
					Strauch-Baum-Hecke	HFM	0,10	3	0,30
				0,70					2,10
Flächenwert Ist-Zustand									
Flächenwert Planung									
Aufwertung / Werteinheiten des Flächenpools					+1,40				

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Flurstück 4/13. Diese Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt und wird für den Ausgleich teilweise, d.h. auf der Gesamthöhe des Plangebietes, herangezogen. Darauf wird das Defizit des Plangebietes von **1,75 WE** nur teilweise ausgeglichen, es werden **1,40 WE** Aufwertung erreicht.

Auf dem Flurstück soll in 4,00 m Breite östlich an die Anpflanzung des Baugebietes eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einzelnen höheren Bäumen angepflanzt werden. Für den Verlust der Reviere von Bluthänfling, Goldammer und Gelbspötter dienen die anzulegenden halbruderale Gras- und Staudenflur in Verbindung mit dichten Heckenstreifen aus heimischen Gehölzarten, für Goldammer und Gelbspötter als Ausgleich. Für die Beeinträchtigungen der Offen- und Halboffenlandarten wird die halbruderale Gras- und Staudenflur entwickelt mit einer Größe von rd. 0,70 ha Gesamtfläche. Als Ausgleich war gemäß Gutachten eine Mindestgröße von etwa 0,5 ha gefordert (Maßnahmenfläche 1 der Anlage 1.1 zur Begründung). Anschließend an die Baum-Strauchhecke werden die Flächen nach der einmaligen Einsaat einer Blümmischung der natürlichen Sukzession überlassen. Hier soll sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur entwickeln. Zur Pflege und Gewährleistung der Entwicklung sind durch Anflug eingebrachte Gehölzsämlinge regelmäßig zu entfernen um vertikale Strukturen für die erfolgreiche Ansiedlung vertikale Strukturen zu vermeiden. Die Fläche ist in einer bedarfsweise 1x im Spätsommer/Frühherbst zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.

Für den Verlust des Habitats der Feldlerche werden als Kompensationsflächen zwei Lerchenfenster auf alternierenden Ackerflächen in der Gemarkung Ummern festgesetzt. Die Flächen werden alternierend auf den Flurstücken 4/45 Flur 5, 31/2 Flur 3, 94/2 Flur 3, 44/4 Flur 7, 41/5 Flur 7 26/7 Flur 10 und 27/4 Flur 4 angelegt (s. Anlage 1.2 zur Begründung, Maßnahme 2).

Die Flächen werden mit einem Abstand von mind. 50 m zu den nächsten vertikalen Strukturen (wie Siedlungen, Gehölzen) angelegt werden. Die Nähe zu viel befahrenen Straßen und Waldrändern (mindestens etwa 100 m Abstand) ist zu vermeiden, da diese durch die Störwirkung von dieser Art gemieden werden. Die Mindestgröße des einzelnen Fensters beträgt mind. 20 m<sup>2</sup>. Die Flächen der Lerchenfenster werden jährlich vor der Brutzeit (Ende Februar/Anfang März) im Rahmen der geregelten Landwirtschaft gegrubbert um damit ein optimales Bruthabitat für die Feldlerche zu schaffen.

Damit ergibt sich für das Flurstück 4/13 der Flur 5 eine Aufwertung von 1,40 Werteinheiten. Zusätzlich werden noch Lerchenfenster auf alternierenden Landwirtschaftlichen Flächen angelegt, so dass die Kompensation erfolgt ist. Das verbleibende Defizit von **0,35 WE** wird auf der Ausgleichsfläche 2, die als Flächenpool der Gemeinde angelegt wird, abgebucht.

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die zweite externe Ausgleichsfläche liegt in der Gemarkung Ummern auf dem Flurstück 70, Flur 3 und wird zurzeit als intensiv bewirtschaftete Mähwiese genutzt.

Auf rd. 7.800 m<sup>2</sup> soll ein mesophiles Grünland auf der Fläche entwickelt werden.

Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert
Ist-Zustand					Planung				
Intensiv bewirtschaftete Mähwiese	GIF	1,19	2	2,38	Mesophiles Grünland	GM	1,19	4	4,76
				2,38					4,76
Flächenwert Ist-Zustand									2,38
Flächenwert Planung									4,76
Extern auszugleichende Werteinheiten									+ 2,38

Damit ergibt sich die Teilfläche des Flurstücks 70 eine Aufwertung um 2 Wertstufen, entsprechend 2,38 Werteinheiten. Die Fläche wird als faunistischer Ausgleich dem Bebauungsplan "Brenzelfeld II" zugeordnet.

Die Fläche für den faunistischen Ausgleich für das Wohngebiet vorgesehen und wird über eine Eigenverpflichtung der Gemeinde abgesichert. Die verbleibenden **2,38** Werteinheiten der Fläche von 1,19 ha wird die Gemeinde als gemeindlichen Flächenpool abschnittsweise in Anspruch nehmen. Nach der Abbuchung der **0,35 WE** Defizit durch das Plangebiet Brenzelfeld II verbleiben der Gemeinde noch **2,03 WE** für künftige Planungen.

Damit sind die Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund von Teilausgleichsflächen im Plangebiet und den externen Ausgleichsflächen kompensiert. Die Kompensation wird somit erbracht.

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

## 5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift

Da die Bebauung den neuen Ortsrand von Ummern bildet, soll eine in den Grundzügen einheitliche Bebauung erfolgen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brenzelfeld II.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer.

Zu § 2: In den überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bereichen der Ortslage Ummern sind bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer, Sattel- und Krüppelwalmdächer typisch, in die sich auch die Form eines Walmdaches einpasst. Auch moderne Dachformen wie ein beidseitig geneigtes Pultdach oder ein sogenanntes Toskanahaus soll durch die Festsetzungen ermöglicht werden. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) freigehalten wird, bzw. uneinheitlich und unruhig wirkt.

Zu § 3: Neben den Dachformen hat auch die Farbgestaltung der Dächer Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) insbesondere im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung.

Zu § 4: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

## 6.0 Städtebauliche Werte

Planbereich	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,59 ha	79,8 %
→ darauf: Anpflanzungsfestsetzung	(0,11 ha)	(3,4 %)
Öffentliche Grünfläche	0,15 ha	4,6 %
→ Anpflanzungsfestsetzung	(0,02 ha)	(0,6 %)
→ davon Regenwasserrückhaltung	(0,11 ha)	(3,4 %)
→ davon sonstiges Grün	(0,02 ha)	(0,6 %)
Private Grünfläche	0,04 ha	1,2 %
Straßenverkehrsfläche	0,44 ha	13,5 %
→ davon Versickerungsmulden	0,11 ha	(3,4%)
Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	0,03 ha	0,9 %
<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>3,24 ha</b>	<b>100 %</b>

## 7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die **Kreisarchäologie** teilt mit Schreiben vom 13.08.2018 Folgendes mit:

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014) oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die **Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLSTBV)**, Geschäftsbereich Wolfenbüttel weist mit Stellungnahme vom 10.08.2018 auf Folgendes hin:

Die Ortsdurchfahrtsgrenze bei Station 980 und die Ortstafel bei Station 1042 sind im Bebauungsplanentwurf einzutragen.

Über den Anschluss der Erschließungsstraße an die Landesstraße ist, rechtzeitig vor Baubeginn, eine Vereinbarung gemäß § 34 Nieders. Straßengesetz (NStrG) abzuschließen. Hierzu sind von Ihnen Planunterlagen zu erarbeiten und nach Abstimmung 4-fach zu übersenden. Auf das als Anlage beigefügte Merkblatt weise ich hin.

Bei der Planung sind die Entwurfsrichtlinien und die Grundsätze der Straßenbauverwaltung zu beachten und einzuhalten. Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Als Grundlage der Planungen sind aktuelle Katasterunterlagen zu nutzen.

Nach § 34 Abs. 1 NStrG hat der Träger der Straßenbaulast der neu hinzukommenden Straße die Kosten der Kreuzung zu tragen. Nach § 35 Abs. 3 NStrG hat der Straßenbaulastträger der neu hinzukommenden Straße dem Träger der Straßenbaulast der vorhandenen Straße, die Mehrkosten für die Unterhaltung nach der Ablösebeträgerechnungsverordnung (ABBV) abzulösen.

Der **Wasserverband Gifhorn** gibt am 14.08.2018 folgende Stellungnahme ab:

Der Wasserverband positioniert die Hydranten im Trinkwassernetz aus betrieblichen Gründen, dabei werden die Vorgaben des Arbeitsblatt W 405 bzgl. Des Grundschutzes für Allgemeine Wohngebiete für den Erstangriff eingehalten. Die Aufgabe des Wasserverbanders besteht nicht darin den Brandschutz zu gewährleisten.

Die Forderung bzgl. der 75 m Lauflinie als erste Löschwasserentnahmestelle eines entsprechenden Gebäudes wird nicht über das Trinkwassernetz bzgl. der hier installierten Hydranten abgedeckt!

Aufgrund der Höhenlage muss die Schmutzwasserentwässerung in Richtung Dorfstraße erfolgen.

Die Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 18.02.2020 wie folgt ergänzt:

Hydranten werden aus betrieblichen Gründen im Trinkwassernetz vorgesehen. Die Forderung bzgl. der 75 m Lauflinie als erste Löschwasserentnahmestelle eines entsprechenden Gebäudes wird nicht über das Trinkwassernetz bzgl. der hier installierten Hydranten abgedeckt. (*Anm. des Gemeindebrandmeisters: Eine Laufweite von 75 m ist nicht erforderlich.*) Die Anzahl und Lage der Hydranten wird vom Wasserverband festgelegt, dabei werden im Allgemeinen die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 hinsichtlich höchstzulässigen Abstands zum Brandobjekt und Leistung in Bezug auf den Grundschutz (48 m<sup>3</sup>/h) erfüllt.

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

*- wird nach dem Planverfahren ergänzt -*

## **8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

*- wird nach dem Planverfahren ergänzt -*

## **9.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

*- wird nach dem Planverfahren ergänzt –*

## **10.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die neue Erschließungsstraße wird an die vorhandene Landesstraßen L286, hier innerorts an den Abschnitt "Dorfstraße" und Gemeindestraße "Brenzelfeld" angeschlossen. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die vorhandenen, auszubauenden Netze herzustellen.

---

Gemeinde Ummern, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

## 12.0 Verfahrensvermerk

---

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift haben mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt.

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

Ummern, den .....

.....  
(Bürgermeisterin)

### Anlagen:

Anlage 1.1: Externe Ausgleichsfläche – Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt:  
Maßnahmenfläche 1

Anlage 1.1: Externe Ausgleichsfläche – Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt:  
Maßnahmenfläche 2

Anlage 2: Externe Ausgleichsfläche – faunistischer Ausgleich Brachvogel



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN

### Anlage 1.1 zur Begründung



#### Maßnahmenfläche 1

Auf dem Flurstück 4/13, Flur 5, Gemarkung Ummern, erfolgt auf einer Fläche von ca. 0,69 ha des Flurstücks die Anpflanzung einer Heckenstruktur mit höheren Einzelbäumen und die Umwandlung von Sandacker in eine Ruderalflur trockener Standorte auf ca. 0,60 ha.

Auf dem nördlich an das Baugebiet anschließende Flurstück 4/13 ist eine Anpflanzung in 4,00 m Breite mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Dabei sind mindestens alle 2 m<sup>2</sup> ein strauchartiges und je 100 m<sup>2</sup> drei baumartige Gehölze zu pflanzen.

Auf den darauf folgenden Flächen ist einmalig eine niedrig wüchsige Blümmischung auszusäen (zum Beispiel "Göttinger Mischung" von [www.rebhuhnschutzprojekt.de](http://www.rebhuhnschutzprojekt.de)). Danach werden die Flächen der natürlichen Sukzession überlassen. Hier soll sich eine halbruderales Gras- und Staudenflur entwickeln. Zur Pflege und Gewährleistung der Entwicklung sind durch Anflug eingebrachte Gehölzsämlinge regelmäßig zu entfernen, um für die erfolgreiche Ansiedlung der Feldlerche vertikale Strukturen zu vermeiden. Die Fläche ist bedarfsweise 1x im Spätsommer/Frühherbst zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.

Damit ergibt sich für 0,70 ha auf dem Flurstück 4/13 eine Aufwertung von 1,40 Werteinheiten. Die Fläche wird als Ausgleich dem Bebauungsplan "Brenzelfeld II" mit örtlicher Bauvorschrift zugeordnet. Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die der Bebauungsplan vorbereitet, sind damit teilweise ausgeglichen. Es bleibt ein noch auszugleichendes Defizit von 0,35 WE.

#### Hinweis:

Die Ausgleichsfläche wird von einer Beregnungsleitung unterquert. Der vorhandene Brunnen soll im Zuge der Planung an die östliche Grenze des Baugebiets verlegt werden. Die Elektrifizierung des Brunnens sorgt für eine erhebliche Minderung der Lärmemissionen, der Betrieb wird aber dennoch im Wohngebiet zu hören sein und ist auch hier als ortsüblich hinzunehmen.

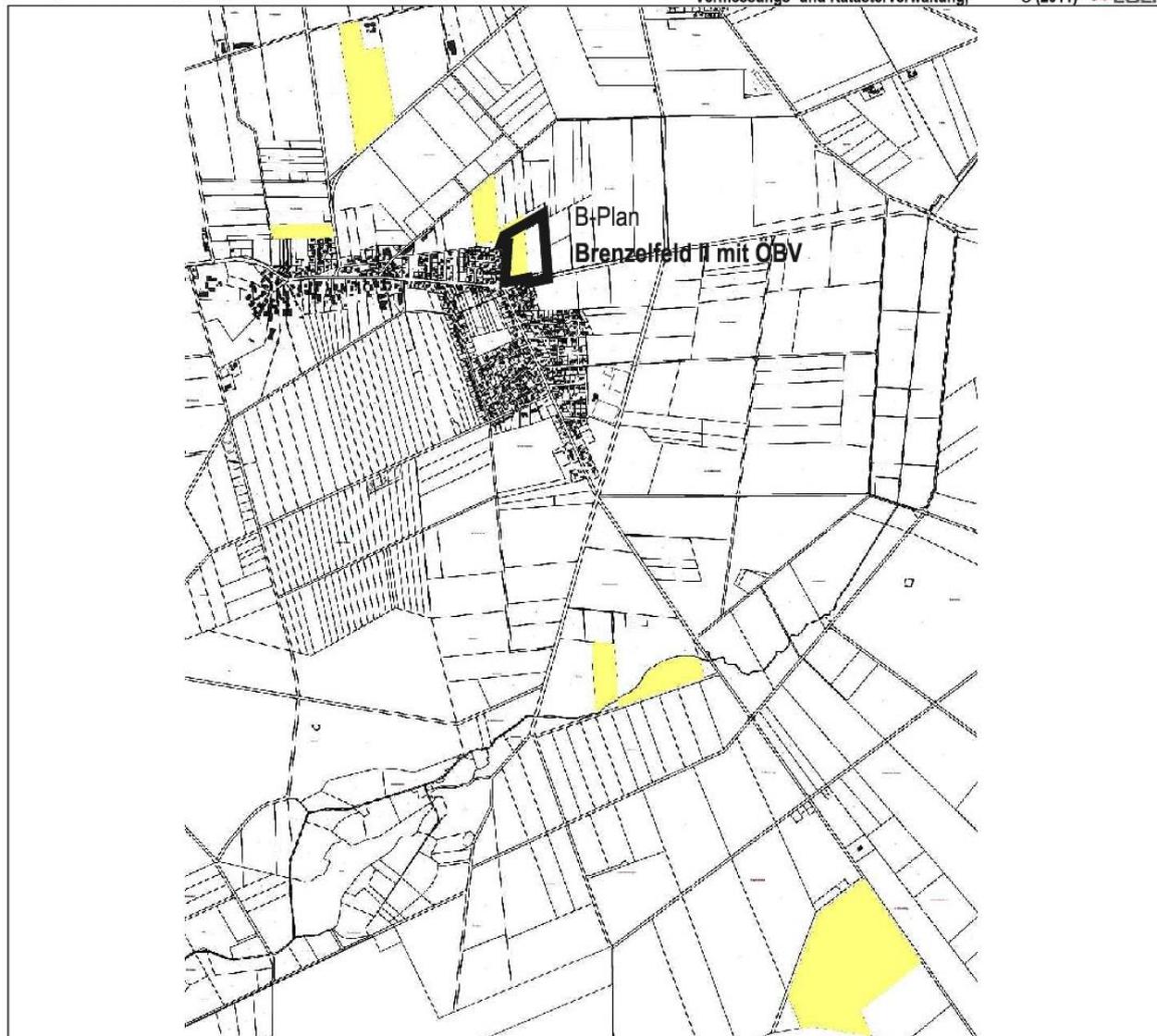


Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

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

© (2011) LGLN

Anlage 1.2 zur Begründung



Maßnahmenfläche 2

Für den Verlust des Habitats der Feldlerche sind als Kompensationsflächen zwei Lerchenfenster mit einem Abstand von mind. 50 m zu den nächsten vertikalen Strukturen (wie Siedlungen, Gehölzen) anzulegen. Die Flächen werden alternierend auf den Flurstücken 4/45 Flur 5, 31/2 Flur 3, 94/2 Flur 3, 44/4 Flur 7, 41/5 Flur 7 26/7 Flur 10 und 27/4 Flur 4 alle in der Gemarkung Ummern gelegen, angelegt.

Die Mindestgröße des Fensters beträgt mind. 20 m<sup>2</sup> (in Winterraps mindestens 40 m<sup>2</sup>) und wird durch das gezielte Unterlassen der Einsaat (bspw. durch Anheben der Saatmaschine) hergestellt. Die Flächen der Lerchenfenster sind jährlich vor der Brutzeit (Ende Februar/Anfang März) zu grubbern. Auf Düngung oder Pestizideinsatz ist zu verzichten.

Die Fläche werden als externe Ausgleichsfläche für die Offenlandbrüter dem Bebauungsplan "Brenzelfeld II" mit örtlicher Bauvorschrift zugeordnet.



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011)



Anlage 2 zur Begründung



Auf dem Flurstück 70, Flur 3, Gemarkung Ummern, erfolgt auf einer Fläche von ca. 1,19 ha des Flurstücks im östlichen Bereich die Kompensation für die Beeinträchtigung des Reviers des Großen Brachvogels.

Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche von rd. 1,19 ha ist in Ummern ein mesophiles Grünland zu entwickeln. Das Grünland darf maximal 2-mal jährlich gemäht werden. Der erste Schnitt soll frühestens ab dem 15.7. des Jahres, der zweite Schnitt zwischen dem 20.9. und 1.10. erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Eine Düngung sowie Ausbringung von Gülle, Jauche oder Gärresten ebenso wie das Schleppen oder Walzen sind nicht zulässig. Eine Erneuerung der Grasnarbe durch Umbruch ist nicht zulässig; zulässig ist das Einebnen von Fahrspuren und Wildschäden. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, mit Ausnahme der horstweisen Bekämpfung von sog. "Problemkräutern", wenn andere Methoden nachweislich zu keinem Erfolg geführt haben. Zur Pflege und Gewährleistung der Entwicklung sind durch Anflug eingebrachte Gehölzsämlinge regelmäßig zu entfernen.

Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen, insbesondere durch Maßnahmen zur Absenkung des Grundwasserstandes und durch die Neuanlage von Gräben oder Drainagen, sind nicht zulässig, sondern die Fläche ist wieder zu vernässen. Dabei ist die Wiederherstellung geeigneter Grundwasserstände im Grünland, möglichst mit kurzzeitigen winterlichen Überflutungen und allmählichen Rückgang zum Frühjahr bis auf 40 cm unter Geländeoberkante sicherzustellen. Für die Brutzeit sind kleine offene Wasserflächen (Blänken/ Mulden) anzulegen.

Die Fläche wird als faunistischer Ausgleich dem Bebauungsplan "Brenzelfeld II" zugeordnet.

Gleichzeitig ergibt sich durch die Maßnahmen auf den 1,19 ha auf dem Flurstück 70 eine Aufwertung von 2,38 Werteinheiten. Die Werteinheiten können als Ausgleich für zukünftige Planungen der Gemeinde herangezogen werden (Flächenpool). Für den Bebauungsplan Brenzelfeld II werden davon 0,35 WE als Ausgleich herangezogen. Es verbleiben der Gemeinde noch 2,03 WE für künftige Planungen.