

## Begründung zum Bebauungsplan "Burgdorf-Bahnhof" (Fußballgolf)



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017



Stand: 01/2024  
Stand: § 10 (1) BauGB

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

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

Gemeinde Burgdorf, Landkreis Wolfenbüttel

**Inhalt:**

	Seite
<b>Anlage: Externe Ausgleichsfläche 39</b>	<b>2</b>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	7
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	8
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>9</b>
2.1 Baugebiete	9
2.2 Grünflächen	13
2.3 Verkehrliche Belange	14
2.4 Immissionsschutz	16
2.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
2.6 Vorbeugender Brandschutz	19
2.7 Bodenschutz/ Altlasten/ Kampfmittel	19
2.8 Belange der Landwirtschaft	20
2.9 Artenschutz - Biotoptypen	20
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>29</b>
3.1 Einleitung	29
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	29
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	29
3.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	30
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	30
3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	31
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	33
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	34
3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	35
3.3 Zusatzangaben	35
3.3.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	35
3.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
3.3.4 Quellenangaben	37
<b>4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>38</b>
<b>5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>38</b>
<b>6.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>39</b>
<b>7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>40</b>
<b>8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>40</b>
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>41</b>
<b>Anlage: Externe Ausgleichsfläche</b>	<b>39</b>

---

## 1.0 Vorbemerkung

---

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

---

Die Samtgemeinde Baddeckenstedt wurde nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Braunschweig, Wolfenbüttel, Helmstedt, Peine und Salzgitter vom 11.02.1974 aus den früheren Samtgemeinden Burgdorf-Assel und Innerstetal gebildet. Die Samtgemeinde umfasst die Gemeinden Baddeckenstedt, Burgdorf, Elbe, Haverlah, Heere und Sehle. Zurzeit leben rd. 11.000 Personen im Samtgemeindegebiet, Stand Februar 2023.

Nach landesplanerischen Vorgaben <sup>1)</sup> liegt die Samtgemeinde Baddeckenstedt innerhalb der ländlichen Regionen. Schwerpunkte der Entwicklung in diesem Raum sind beispielsweise der Erhalt der gewachsenen Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln. Wichtig ist schließlich auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Besonders attraktiv ist der ländlich strukturierte Raum als Wohnstandort dort, wo sich ein guter Bestand an wohnortnahen Infrastruktureinrichtungen und vielfältigen Erwerbsmöglichkeiten mit relativ günstigen Umweltbedingungen verbindet. Diese Voraussetzungen sind im Bereich der Samtgemeinde Baddeckenstedt durch die Nähe zum Mittelzentrum Goslar und dem Oberzentrum Salzgitter sowie die relative Nähe zu den Oberzentren Braunschweig und Hildesheim gegeben.

Die Orte Baddeckenstedt, Oelber a.w.W. und Rhene bilden das Grundzentrum der Samtgemeinde Baddeckenstedt, in denen auch der Siedlungsschwerpunkt der Samtgemeinde liegt.

Zugleich waren diese verflochtenen Orte im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 als Standort mit der Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten" gekennzeichnet. Zwar sind diese Schwerpunktaufgaben im Regionalen Raumordnungsprogramm nicht mehr vorgesehen, gleichwohl gilt, dass im Grundzentrum eine auf den zentralörtlichen Versorgungskern ausgerichtete Funktions-, Arbeits- und Wohnstättenkonzentration stattfinden soll (II 1.1.1).

Ebenfalls grundzentrale Teilfunktionen nimmt der Ortsteil Burgdorf für den Nordteil des Samtgemeindegebietes wahr. Mit diesen Funktionszuweisungen ist vor allem die Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung mit Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verbunden.

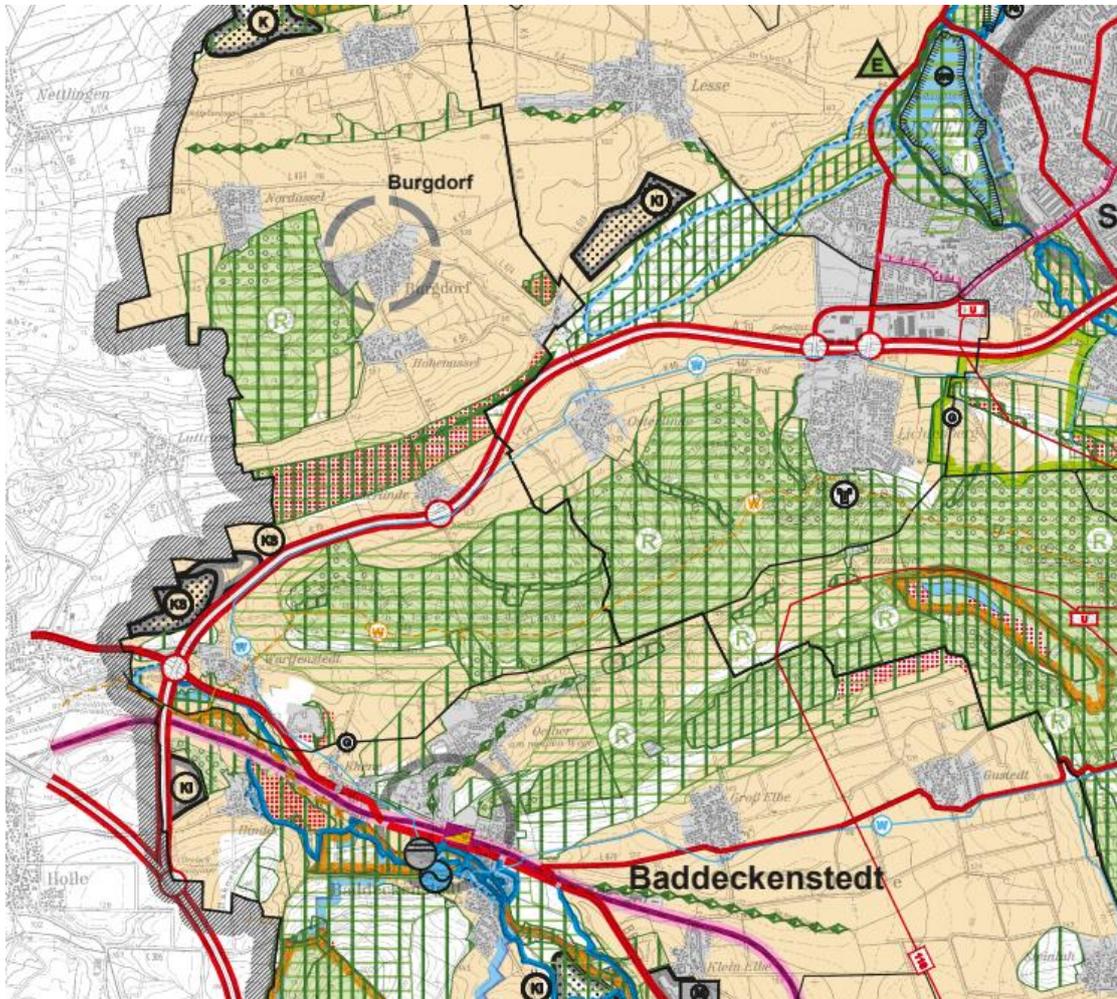
Der weitaus größte Teil des Samtgemeindegebietes liegt, mit Ausnahme der Siedlungsbereiche, in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Die Waldgebiete auf dem Hainberg und dem Lichtenberg sowie des Asseler Holzes und des Berelries sind als Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft dargestellt. Aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturschutz sowie für die Erholung sind diese Gebiete zugleich Vorbehalts- und z. T. Vorranggebiete für Natur und Landschaft bzw. für die Erholung. Der Verlauf der Innerste ist in weiten Teilen ebenfalls als Vorbehalts- und Vorranggebiet für Natur und

---

<sup>1)</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Gemeinde Burgdorf, Samtgemeinde Baddeckenstedt, Landkreis Wolfenbüttel

Landschaft bzw. als Vorbehaltsgebiet für Erholung gekennzeichnet. Entlang der Innerste finden sich zudem Vorbehalts- und Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung, die sich hier auf den Kiesabbau beziehen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008, 1. Änderung sind außerdem in der Innersteauere Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgelegt.



Ausschnitt aus dem RROP 2008 für den Großraum Braunschweig

Durch das nördliche Samtgemeindegebiet führt die Autobahn A 39 Salzgitter-Braunschweig als Zubringer zur Autobahn A 7 Hannover-Kassel, die westlich des Samtgemeindegebietes verläuft. Die weitere überregionale Einbindung in das Verkehrsnetz erfolgt über die von Nordwest nach Südost führende Bundesstraße B 6. Daneben ist die Samtgemeinde durch zahlreiche Landes- und Kreisstraßen in das regionale Verkehrsnetz eingebunden.

Die Anbindung an den Schienenverkehr ist durch Haltestellen an den Bahnhöfen in Baddeckenstedt und in Salzgitter-Ringelheim gegeben.

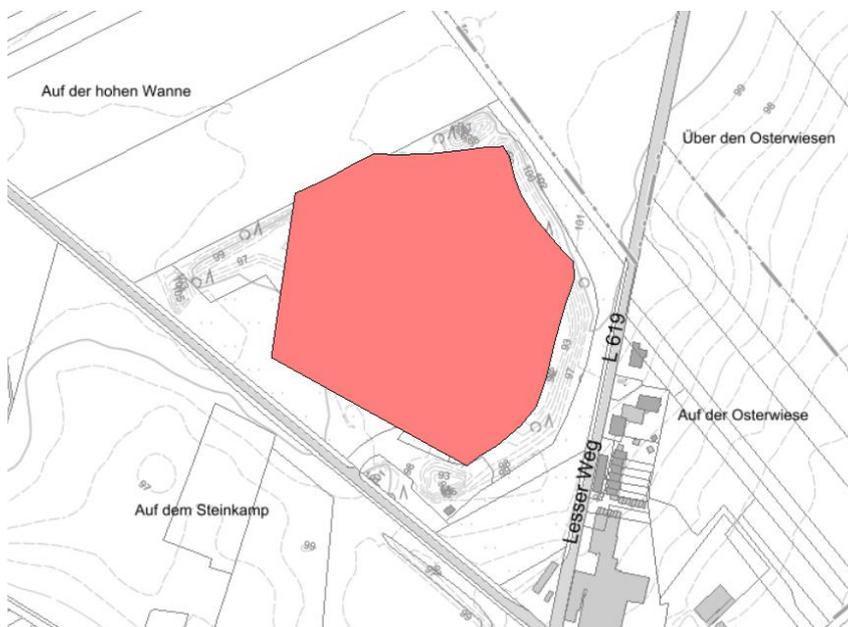
Die Ortschaft Burgdorf (rd. 700 Personen/ Stand: 02/2023) unterliegt gemäß der Beschreibung des RROP 2008 der besonderen Funktionszuweisung eines Standortes mit grundzentralen Teilfunktionen.

Der Änderungsbereich liegt ca. 1,5 km südöstlich des Siedlungsbereichs der Ortschaft Burgdorf und ist von dem südlichen Teilbereich eines im RROP 2008 festgelegten Vor-

ranggebiets für Natur und Landschaft, das gleichzeitig festgelegt wurde als Vorbehaltsgebiet für Erholung und als von Aufforstung freizuhaltenes Vorbehaltsgebiet für Wald und Forstwirtschaft, überlagert. Da sich das Plangebiet innerhalb der Darstellungen eines festgelegten Vorranggebiets für Natur und Landschaft befindet, sind raumordnerische Belange berührt. Deshalb erfolgte im Vorfeld der Planung eine Anfrage des Vorhabenträgers beim Landkreis Wolfenbüttel, um die Schutzwürdigkeit des Vorranggebietes zu hinterfragen. Bedenken hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des künftigen Plangebiets wurden vom Landkreis Wolfenbüttel in Abstimmung mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig ausgeräumt, so dass von der Durchführung eines förmlichen Zielabweichungsverfahrens abgesehen werden kann.

Im Rahmen der Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen wurde die jetzige Plangebietsfläche sowie die nördlich angrenzenden Flächen im Jahr 1985 als große, stark zerkuhlte, aufgelassene Sandgrube mit kleinen z. T. temporären Tümpeln und Flachwasserbereichen im nördlichen Teil und Ruderalgesellschaften auf trockenem Sand und Kies beschrieben. Als Erfassungseinheit wurde "Sonstiger Trockenbiotop mit Bedeutung als Lebensraum gefährdeter Arten" und "Stillgewässer mit Lebensraum gefährdeter Arten" festgestellt mit den kennzeichnenden Pflanzenarten (*Achillea millefolium*, *Artemisia vulgaris*, *Calamagrostis epigeios*, *Daucus carota*, *Medicago lupulina*, *Pastinaca sativa*, *Solidago virgaurea*, *Tanacetum vulgare*, *Agrostis stolonifera*, *Epilobium palustre*, *Schoenoplectus lacustris*, *Salix* cf. *Viminalis*, *Typha latifolia*). Außerdem lagen zum damaligen Zeitpunkt gebietsbezogene wertbestimmende Informationen zum Vorkommen von Lurche und als Amphibienlaichplatz vor.

Schäden bzw. Gefährdungen wurden damals durch die Verfüllung des Nordwestteils der Grube erwartet. Als wertbestimmende Gesichtspunkte wurden der Fläche das Vorkommen gefährdeter Ökosysteme, Ökotope und Pflanzengesellschaften zugeschrieben.



Ausschnitt aus den Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz ->Natur->Wertvolle Bereiche-> Landesweite Biotopkartierung 1984 - 2005

Die Flächendarstellung des Vorranggebiets für Natur und Landschaft im RROP 2008 dehnt sich bis an die südwestlich verlaufende L 474 aus und überschreitet damit die Grenzen der Darstellung der wertvollen Bereiche aus den Umweltkarten nach Südwesten hin.



Luftbild Bing 2021 mit Darstellung des Plangebiets

Nach Einschätzung des Landkreises Wolfenbüttel ist die Inanspruchnahme des Plangebiets für eine Freizeitsportanlage denkbar, soweit durch diese Nutzung keine negativen Auswirkungen für die nördlich und östlich angrenzenden Biotopflächen hervorgerufen werden. Aufgrund der vorangegangenen Nutzung des Plangebiets als Lagerfläche für ein Bauunternehmen und als beweidetes bzw. regelmäßig gemähtes Grünland ist die Schutzwürdigkeit der in Anspruch genommenen Flächen, in deren Folge an diesem Standort ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft im RROP ausgewiesen wurde, eingeschränkt.

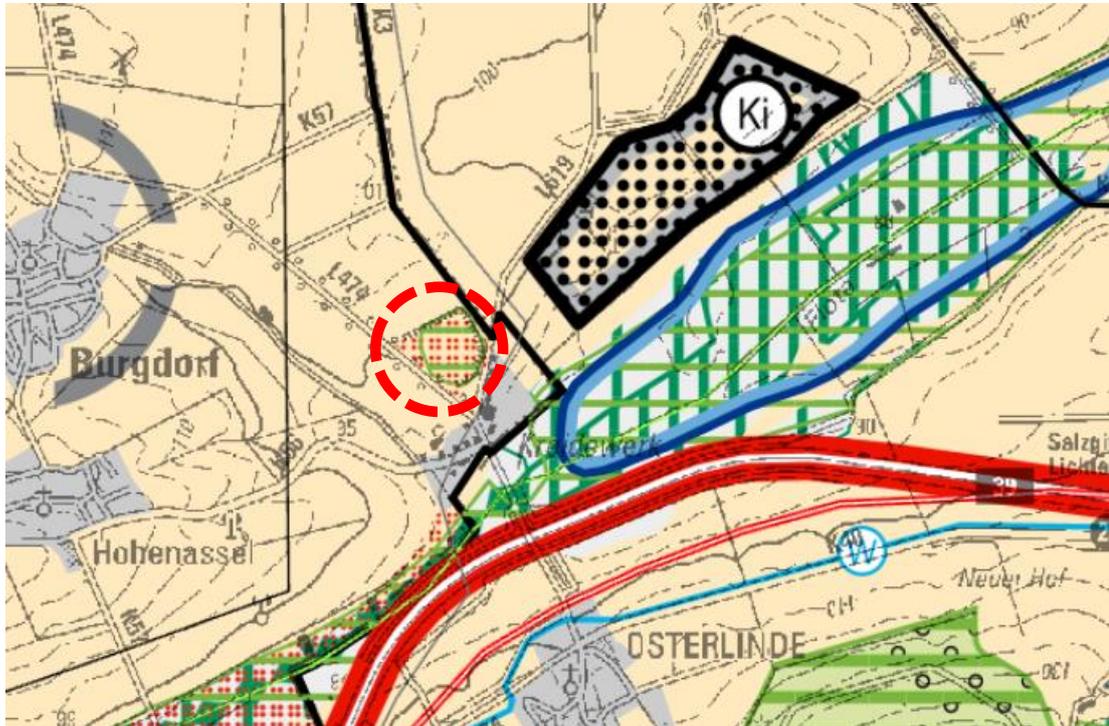
In dem Bereich des Vorranggebietes, der nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzt, befindet sich ein von Lichtungen durchzogener Wald, der im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG) als Wald anzusprechen ist.

Gemäß Kapitel III 2.2 (3) des Regionalen Raumordnungsprogrammes sollen Waldränder aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualität grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Das Raumordnungsgesetz schreibt vor, einen Bauabstand von 100 m zum Wald einzuhalten. In Absprache mit den betroffenen Forstämtern wurde in der Praxis der Abstand auf eine Baumkipplänge reduziert (ca. 30 m). Dieses wurde durch die aktuelle Rechtsprechung bestätigt. In der vorliegenden Planung wird auf die Festsetzung von Waldabstandsbebereiche verzichtet, weil sich die betroffenen Waldflächen ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befinden; der auch für die Gewährleistung der Waldsicherungspflichten verantwortlich ist. Außerdem wird das Plangebiet von einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Vorbehaltsgebiet für Wald und Forstwirtschaft – das von Aufforstung freizuhalten ist – überlagert.

Südwestlich schließt ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (aufgrund eines hohen, natürlichen, standortgebundenem landwirtschaftlichen Ertragspotentials) an das Plangebiet an. Südlich befindet sich der Siedlungsbereich von Burgdorf-Bahnhof. Direkt östlich des Plangebiets verläuft eine Gasleitung und befindet sich ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (Kiesabbau). Südöstlich der Planfläche liegt ein Vorbe-

Gemeinde Burgdorf, Samtgemeinde Baddeckenstedt, Landkreis Wolfenbüttel

haltsgebiet für die Wasserwirtschaft zur Trinkwassergewinnung und überlagert ein Vorranggebiet und ein Vorbehaltsgebiet für Landschaft und Natur. Zu Überlagerungen mit dem Plangebiet kommt es nicht.



Bildausschnitt RROP208 Großraum Braunschweig mit Darstellung des Plangebiets, ohne Maßstab

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Baddeckenstedt besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 5 Abs. 1 Nr. 9a) BauGB als Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Entwicklung eines sonstigen Sondergebiets (SO) an dieser Stelle widersprechen insofern zunächst den gesetzlichen Vorgaben gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grunde passt die Samtgemeinde derzeit ihren Flächennutzungsplan im Rahmen der 17. Änderung entsprechend an die Planungsintentionen des Bebauungsplans an und stellt für das vorgesehene Plangebiet eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbindung "Freizeitsport" dar.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Bebauungsplanaufstellung, so dass dem o. g. Entwicklungsgebot entsprochen wird.

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

Auslöser der Planung ist das Ansinnen des Vorhabenträgers die Flächen eines ehemaligen Kiesabbaugebiets, welches sich in seinem Eigentum befindet und brachliegt, einer neuen Nutzung zuzuführen. Deshalb beabsichtigt er einen Fußballgolfplatz im Zusammenhang mit weiteren Freizeitsportarten im bisherigen Außenbereich gem. § 35 BauGB westlich der Ortschaft Burgdorf-Bahnhof anzusiedeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Burgdorf-Bahnhof" (Fußballgolf) werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung von einer gewerblich betriebenen Freizeitsportanlage mit dem Schwerpunkt Fußballgolf samt der erforderlichen Infrastruktur südöstlich der Ortschaft Burgdorf in dem Ortsteil Burgdorf-Bahnhof (ehemals Burgdorf-Kreidewerk) geschaffen. Das Plangebiet diente ursprünglich dem Kiesabbau und wurde nach einem Eigentümerwechsel in dem Jahr 1995 teilweise als Lagerfläche für einen Baubetrieb und als temporär beweidete Grünfläche genutzt. Ziel der jetzigen Planung ist es, das überwiegend brachliegende bzw. ungenutzte Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen. Geplant ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets (SO) "Fußballgolf" und eines sonstigen Sondergebiets "Freizeitsport" gem. § 11 BauNVO für die Ansiedelung der geplanten Fußballgolfanlage und weiterer Trendsportarten.

Die Ausübung der vorgesehenen Sportarten Fußballgolf und u. a. Bogenschießen, Bubble Soccer, Volleyball, Hochseilgarten ist ausschließlich im Freien auf artenreicher Scherrasen geplant, weshalb eine mit der Planung einhergehende Errichtung baulicher Anlagen nur in geringem Umfang zu erwarten ist, wie z. B. durch Versiegelungen im Bereich der Zufahrten, Parkplätze oder untergeordneter bereits vorhandener Nebengebäude wie Empfang, Büro, Imbiss. Die spätere Baugenehmigungsplanung wird darauf ausgerichtet, bereits versiegelte Flächen oder vorhandenen Gebäudebestand in Anspruch zu nehmen.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an die südwestlich verlaufende L 474 erfolgt über einen Privatweg, der über das östlich angrenzende Flurstück geführt wird, um innerörtlich an die L 474 anzuschließen. Dieses Flurstück befindet sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers und wird zurzeit für eine Pferdehaltung bzw. als Weidefläche genutzt. Für den geplanten ruhenden Verkehr innerhalb des Plangebiets sind zukünftig die ehemals durch einen Baubetrieb als Lager- und Abstellfläche genutzten Flächen vorgesehen. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Bereich eines ehemaligen Bodenabbaugebietes ist mit einer Beeinträchtigung der natürlichen Schutzgüter innerhalb des Plangebiets durch bauliche Anlagen nur bedingt zu rechnen, zumal der überwiegende Grundstücksbereich in den letzten Jahren nicht der Renaturierung überlassen wurde, sondern als Weideland und später als regelmäßig gemähtes Grünland genutzt wurde und die Planung eine Zerstörung der gewachsenen Geländetopographie nicht vorsieht.

Durch die Nutzung der Flächen für sportliche Zwecke kann es zu Beeinträchtigungen der natürlichen Schutzgüter kommen.

Das betrachtete Grünland hat entsprechend fachgutachterlicher Prüfung nur eine Grundbedeutung als Nahrungshabitat für die potentiell in den nach Norden und Osten angrenzenden Gehölzen siedelnden Arten. Auf dem Grünland selber sind keine Bruthabitats bzw. Bruthabitats für Vögel vorhanden. Artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten, bzw. können durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet abgewendet werden.

Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuchs unterzieht die Gemeinde das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans einer Umweltprüfung, die ihren Niederschlag im Umweltbericht in der Begründung gefunden hat.

Die bauliche Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen bedeutet trotzdem zwangsläufig einen Eingriff in naturbezogene Schutzgüter. Unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch wird deshalb im Rahmen der Planaufstellung eine naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Kapitel 2.9 Natur und Landschaft) vorgenommen.

Unterschiedliche Auswirkungen auf die Belange und Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB bereitet der Bebauungsplan nicht vor. Partizipationsmöglichkeiten sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit zwei Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren (gem. § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB) gegeben.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

Das Plangebiet unterteilt sich in zwei Bereiche. Der westlich liegende größere Flächenanteil wird als sonstiges Sondergebiet "Fußballgolf" und der östliche Plangebietsbereich wird als sonstiges Sondergebiet "Freizeitsport" festgesetzt.

## **2.1 Baugebiete**

---

### **Bestand**

Der Planbereich befindet sich unmittelbar westlich des bebauten Siedlungsbereichs des Ortsteils Burgdorf-Bahnhof. Es handelt sich dabei um eine teilweise stark zerkuhlte ehemalige Kiesabbaufäche. Die westlich und nördlich gelegenen Grünlandflächen sind vollständig gehölzfrei, die Flächen im südöstlichen Planbereich wurden als Lagerplatz für einen Baubetrieb in Anspruch genommen. Infolgedessen wurde die Oberfläche in Teilbereichen stark verdichtet und als befahrbare Schotterflächen ausgebildet. Zudem befindet sich in der südöstlichen Ecke des Plangebietes ein kleines eingeschossiges Gebäude, welches als Büro für den Baubetrieb genutzt wurde.

Der im Süden an die L 474 angrenzende Randbereich ist unterschiedlich dicht mit Gehölzen (Bäumen, insbesondere Tannen und Sträucher) bestanden. Im Osten grenzt das Plangebiet an einen Ausläufer der nördlich vorhandenen Waldfläche sowie für Weidewecke genutztes Grünland an. Diese Flächen befinden sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Grünflächen im Plangebiet wurden in der Vergangenheit als Grünland genutzt und zeitweise beweidet. In den letzten Jahren lag die Fläche brach und wurde regelmäßig 1- bis 2-mal pro Jahr gemäht.

Nach Norden und Nordosten grenzt an das aufgegebene Kiesabbaugebiet eine von Lichtungen aufgelockerte Waldfläche an. Die Höhen des Geländes wurden durch die vorangegangene Nutzung stark modelliert und teilweise verfüllt. Im Südwesten der Fläche des SO "Fußballgolf" befindet sich die Zufahrt zu dem ehemaligen Kiesabbaugebiet von der L 474. Diese Zufahrt wird im Zuge der Baumaßnahmen zurückgebaut um Be-

eintrüchtigungen und Gefährdungen des fließenden Verkehrs auf der L 474 zu vermeiden. Gleichzeitig wird der straßenbegleitende Graben durch den Vorhabenträger profilgerecht wiederhergestellt.

Südwestlich der Fläche verläuft entlang des gesamten Plangebiets die L 474, die auf beiden Straßenseiten von großen Straßenbäumen begleitet wird, die in diesem Straßenbereich als schützenswerte Allee eingestuft werden.

### **- Sonstiges Sondergebiet (SO I) "Fußballgolf"**

Die Gemeinde Burgdorf beabsichtigt einem privaten Vorhabenträger innerhalb des Gemeindegebiets die Ansiedelung einer Fußballgolfanlage zu ermöglichen. Hierfür wird im westlichen Bereich des Plangebiets eine Fläche von rd. 1,36 ha als sonstiges Sondergebiet (SO I) mit der Zweckbestimmung "Fußballgolf" festgesetzt.

Für die Entwicklung eines sonstigen Sondergebiets im Bebauungsplan greift die Gemeinde auf § 11 Abs. 1 BauNVO zurück. Danach kommen als Sondergebiete insbesondere Gebiete in Betracht, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Die Planung sieht die überwiegende Beibehaltung der im Plangebiet vorhandenen natürlichen Strukturen vor. Diese besteht derzeit überwiegend aus Grünflächen ohne nennenswerten höheren Bewuchs. Der Spielzweck beim Fußballgolf ist es, in Anlehnung an den Golf- und Minigolfsport, innerhalb der Spielfläche verschiedene mit Hindernissen versehene Stationen mit möglichst geringen Ballkontakten (Fußball) anzuspielen. Üblicherweise werden wie beim Golf, nacheinander Bahnen angespielt. In diesem Fall sollen die Bahnen durch gemähte Rasenflächen ausgebildet werden. Die Abschussflächen mit dem Zielloch sind ebenfalls auf Scherrasen angesiedelt.

Da die Gemeinde die vorhandene natürliche Ausprägung des Plangebiets beibehalten möchte und die geplante Nutzung "Fußballgolf" im südwestlichen Bereich des aufgegebenen Kieswerks zwischen freier Landschaft und Ortslage langfristig ermöglichen möchte, ist die Einordnung der geplanten Nutzung in eine andere Gebietskategorie nicht zielführend weshalb die Festsetzung eines Sondergebietes als angemessen betrachtet wird. Da bei der vorliegenden Planung die vorrangige Bindung an die Sportart Fußballgolf und der gewerbliche Aspekt der Sportanlage im Vordergrund stehen, sind andere Kategorien wie z. B. die Darstellung von gewerblichen Bauflächen bzw. einem Gewerbegebiet, in dem alle Arten von Gewerbebetrieben zulässig wären, nicht zielführend. Ebenfalls wäre die Festsetzung von anderen Baugebieten wie z.B. Mischgebieten oder Dorfgebieten, in denen sonstige Gewerbebetriebe wie auch umfangreiche weitere Nutzungen zulässig wären, nicht geeignet. Durch den gewerblichen Aspekt der Sportanlage, zieht die Gemeinde außerdem die Entwicklung eines Sondergebietes der einer Grünfläche vor.

Einer brachliegenden Grünfläche wird durch die Planung eine dauerhafte Nutzung zugeführt. Um bauleitplanerisch abzusichern, dass der allergrößte Teil der Baufläche des Fußballgolfs als Grünfläche erhalten wird, erfolgt die Festsetzung, dass der Fußballgolfplatz als Naturrasenfläche (artenarmes Extensivgrünland) zu belassen ist. Hierdurch wird ermöglicht, dass die vorhandene natürliche Ausprägung der Fläche nicht verloren geht. Im Bereich der Spielbahnen erfolgt daher die Festsetzung für die Ausbildung eines artenreichen Scherrasens. Für das ausgedehnte extensive Grünland als Fußballgolf-Parcours ist die regelmäßige, mehrschürige Rasenmäh im Bereich der Spielbahnen vorgesehen.

Die Hauptnutzung wird durch die Anlage der Bahnen für das Fußballgolf erfolgen. Geplant ist hierbei, dass einzelne Bahnen auch in die von der Bebauung freizuhaltende

Fläche hineinreichen. Hierzu erfolgt eine Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger. Um die einzelnen Belange im Einzelfall berücksichtigen zu können, regelt der Bebauungsplan die Nutzung der Bauverbotszone nur dann, wenn eine entsprechende Zustimmung des Straßenbaulastträgers vorliegt. In dem Fall der Zustimmung dürfen auch die Bahnen des Fußballgolfes innerhalb eben dieser errichtet werden. Inzident ist von dem Vorliegen einer entsprechenden überbaubaren Fläche auszugehen. Sollte die Zustimmung mit Auflagen, Maßgaben, etc. verbunden sein, können diese im Rahmen der Baugenehmigung als Auflagen oder Nebenbestimmungen verankert werden.

Für den Betrieb der Anlage sind neben den eigentlichen Bahnen nutzungsbezogene Anlagen und Nebengebäude wie z. B. ein Abstellgebäude, Ballfangzaun und Hindernisse erforderlich. Für die zulässige Gesamtversiegelung setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO von 3.300 m<sup>2</sup> fest. Davon sind maximal 2.800 m<sup>2</sup> für die Fußballgolfbahnen und deren Verbindungswege und maximal 500 m<sup>2</sup> für bauliche Anlagen zulässig. Hier sind auch bauliche Anlagen im Bereich der Fußballgolfanlage wie Hindernisse o.ä. subsumiert. Sollten die 2.800 m<sup>2</sup> vollständig genutzt werden, verbliebe eine Fläche von rd. 1,03 ha für die Anlage eines extensiven Grünlandes.

Südwestlich grenzt die Landesstraße L 474 an das Plangebiet an. Gemäß § 24 Abs. 1) NStrG<sup>2)</sup> sind außerhalb der Ortsdurchfahrten längs von Kreis- und Landesstraßen Hochbauten jeder Art im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, nicht zulässig. In diesem Bereich dürfen bauliche Anlagen und Gebäude sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche eine 16 m Tiefe, von Bebauung freizuhalten Zone fest. Für die Errichtung erforderlicher Sicherungsmaßnahmen (z. B. Ballfangzaun/ Zauanlage) innerhalb der Bauverbotszone stellt der Straßenbaulastträger Ausnahmen vom Bauverbot in Aussicht. Für deren Errichtung besteht die Möglichkeit eine Ausnahme vom Bauverbot beim Straßenbaulastträger zu beantragen.

Für das gesamte Sondergebiet Fußballgolf gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot zur parallel verlaufenden L 474 mit dem Ziel, den fließenden Verkehr nicht zu gefährden.

Da die geplante Zufahrt zum Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze erfolgen wird und kein weiterer Grund für bisher vorhandene Zufahrten für die Landwirtschaft besteht, erfolgt entlang der freien Strecke der Landesstraße L 474, der Rückbau vorhandener Zufahrten und die Wiederherstellung eines profilgerechten Grabens durch den Vorhabenträger.

Entlang der Plangebietsgrenzen im Westen und Norden wird in einem Abstand von 3 m und parallel zur L 474 in einem Abstand von 20 m zum äußersten Fahrbahnrand eine Baugrenze festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Davon ausgenommen sind bauliche Anlagen für deren Errichtung eine Ausnahme vom Bauverbot vom Straßenbaulastträger erteilt werden kann, wie beispielsweise der Bau der Ballfangzaunanlage.

### **- Sonstiges Sondergebiet (SO II) "Freizeitsport"**

Im östlichen Planbereich sieht der Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet "Freizeitsport" auf rd. 0,61 ha vor. Die Festsetzung eines Sondergebiets hält die Gemeinde für diese Fläche ebenfalls und aus den bereits im Abschnitt "Sondergebiet Fußballgolf" aufgeführten Gründen für angemessen. Da es sich bei dieser Fläche und dem westlich

<sup>2)</sup> Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in der Fassung vom 24.09.1980

angrenzenden geplanten Fußballgolf um unterschiedliche Nutzungsbereiche handelt, wird zeichnerisch eine Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets "Freizeitsport" sind mehrere Nutzungen zulässig. Für die zulässige Gesamtversiegelung setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO von 6.100 m<sup>2</sup> fest. .

Möglich sind auf einer Fläche von maximal 3.500 m<sup>2</sup> Trendsportarten wie Bogenschießen, Klettern, Bubble Soccer, Nerf, Volleyball, Adventure Minigolf, ein Klettergarten und ein Kinderspielplatz. Hierbei handelt es sich um Sportarten, die im Freien auf unversiegelten Flächen stattfinden, weshalb für diese Nutzungen Flächen als artenreicher Scherrasen oder als Sandplatz auszubilden sind. Durch diese Angebote, zu denen langfristig auch die Errichtung eines Hochseilgartens geplant ist, sollen zusätzliche Anreize geschaffen werden, um die Attraktivität der Gesamtanlage zu erhöhen und einen größeren Nutzerkreis zu gewinnen. Die Aufzählung der Sportarten ist nicht abschließend; so soll es auch möglich sein, zukünftig neu entwickelte Trendsportarten anzusiedeln, die die vorab beschriebenen Kriterien erfüllen. Um eine familien- und kinderfreundliche Atmosphäre der Gesamtanlage zu gewährleisten, ist im Plangebiet auch ein Kinderspielplatz geplant.

Neben den Flächen für die Freizeitsportarten werden zusätzlich bauliche Anlagen für ein Empfangsgebäude, Sanitäranlagen, Kiosk mit Biergarten und Lagergebäude zugelassen. Diese Nutzungen bilden die erforderliche Infrastruktur für die Sportanlage. Es ist geplant zur Unterbringung der vorgenannten Nutzungen den im Plangebiet bereits vorhandenen baulichen Bestand in Anspruch zu nehmen. Da der Bedarf der für Sportbetrieb und Gastronomie sowie die notwendigen sanitären Anlagen erst im Baugenehmigungsverfahren ermittelt werden, wird die für diese Nutzungen maximal zu nutzende Grundfläche großzügig auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die genaue Anzahl der erforderlichen Einstellplätze wird erst im Baugenehmigungsverfahren ermittelt. Um langfristig einen ausreichenden Spielraum hinsichtlich der Nutzungsintensität der Anlage sicherzustellen, wird zur Unterbringung dieser Einstellplätze und die hierfür erforderlichen Zufahrten und internen Erschließungswegen eine Fläche von max. 2.100 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets "Freizeitsport" befindet sich nördlich der Bauverbotszone eine Fläche die nach Aufgabe des Kiesabbaus als Betriebsgrundstück eines Bauunternehmens für Lagerzwecke genutzt wurde. Aufgrund der vorangegangenen Nutzung gibt es innerhalb der Fläche neben Grünlandflächen auch vegetationslose Sandflächen und die ehemaligen verdichteten Verkehrs- und Lagerflächen, die durch die vorrangegangene Nutzung stark beeinträchtigt und verdichtet sind.

Eine genaue Verortung der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets erfolgt nicht, um dem Vorhabenträger eine größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung des Grundstücks, auch im Hinblick auf spätere Änderungswünsche, zu ermöglichen.

Eine Regelung der überbaubaren Flächen erfolgt deshalb ausschließlich über die Festsetzung einer Baugrenze. Diese verläuft in einem Abstand von 3 m zu der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze. Ausgenommen ist der südöstliche Bereich der Planfläche "Freizeitsport" sowie ein Bereich mit Grünstrukturen im Nordosten und im Norden auf der Fußballgolf-Fläche. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Bestandsgebäude welches umgrenzt von verschiedenen Bepflanzungen ist. Um den Bestand dieses Gebäudes mit seinen Grünstrukturen und die Grünstrukturen im Norden und Nordosten in die überbaubaren Flächen einzubeziehen wird hier die Baugrenze in einem Abstand von 2 m zur Plangebietsgrenze festgesetzt.

Im Südwesten deckt sich die Baugrenze mit der äußersten Begrenzung der Bauverbotszone.

Die Bauweise innerhalb der Sondergebiete wird nicht festgesetzt, um die Bauherren hinsichtlich betriebsbedingter Gebäudeabmessungen nicht einzuschränken. Um eine der Landschaft angepasste Höhenentwicklung zu erzielen, wird ein einheitliches Maß von 5 m als maximal zulässige Höhe, bezogen auf die mittlere Höhe des unmittelbar an das zu errichtende Gebäude angrenzenden gewachsenen Bodens, festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind die zur Durchführung der Freizeitsportarten erforderlichen baulichen Anlagen wie z. B. ein Hochseilgarten, Ballfangzaun da die hiervon ausgehenden baulichen Auswirkungen zu vernachlässigen sind, respektive die Nutzung oder Funktion eine abweichende Höhe benötigt.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch technische Anlagen, wie z. B. Schornsteine, konstruktiv bedingte Bauteile und Lüftungsanlagen ist ebenfalls zulässig, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt. Diese Festsetzung erfolgt um den Anforderungen an die zeitgemäße technische Ausstattung von Gebäuden Rechnung zu tragen.

Alle nicht zu Nutzungszwecken befestigten Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 2 NBauO<sup>3)</sup> sind als Grünflächen oder aber naturbelassene Flächen auszubilden. Die Ausbildung von sogenannten "Schotterflächen", soweit sie im Bestand nicht schon bereits vorhanden sind, sind nicht zulässig bzw. stellen eine befestigte Fläche dar, die auf die Grundflächen anzurechnen sind. Dieser Hinweis zielt auf den Erhalt natürlicher Lebensräume, auch in Sondergebieten, ab.

Zur Gewährleistung des Gewässerschutzes wird im Bebauungsplan außerdem festgesetzt, dass die Fläche zum Abstellen von PKWs entsprechend der DWA-A 138 ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser"), herzustellen ist. Ziel ist es, die Versickerung der Oberflächenwässer von den Stellflächen unbehandelt direkt in den Untergrund zu vermeiden.

## 2.2 Grünflächen

### - Private Grünfläche B

Parallel zur L 474 zwischen der Zufahrt zum Plangebiet und dem SO "Freizeitsport" wird in der Bauverbotszone die private Grünfläche B in einer Breite von 9 m festgesetzt.

Zurzeit verläuft über diese Grünfläche im Abstand von ca. 4 m zur Plangebietsgrenze ein Schotterweg der ursprünglich als Erschließungsweg zu den Freizeitsportflächen vorgesehen war. Aufgrund der Lage innerhalb der Bauverbotszone und weil an diesem Standort langfristig der Ausbau eines Radweges entlang der L 474 geplant ist, kann der NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel dieser Grundstückerschließung nicht zustimmen. Der Schotterweg ist an diesem Standort nach Abstimmung mit dem NLSTBV ausnahmsweise nur bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem diese Fläche für den Bau eines Radweges durch die Straßenbauverwaltung benötigt wird. Der Weg ist dann auf Aufforderung des jeweils zuständigen Straßenbaulastträgers entschädigungsfrei vom und auf Kosten des Anlageneigentümers zu beseitigen. Aus diesem Grund wird die

<sup>3)</sup> Niedersächsische Bauordnung (NBauO) v. 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zul. geänd. durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)

Fläche als private Grünfläche festgesetzt, auf der der bestehende Schotterweg ausnahmsweise bis zu seinem Zeitpunkt an dem diese Fläche für den Bau eines Radweges durch die Straßenbauverwaltung benötigt wird geduldet und wird dann anschließend als Grünfläche ausgebildet. Der Bebauungsplan trifft zur Sicherung eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB. Spätestens nach Inanspruchnahme der Fläche durch den Radwegebau ist die Zufahrt im Bereich der privaten Anliegerstraße zu richten.

#### **- Private Grünfläche C**

Innerhalb der Bauverbotszone befindet sich eine aufgewachsene Tannenplantage, welche sich nördlich der privaten Grünfläche B befindet. Diese wurde in den letzten Jahren bereits reduziert. In diesem Bereich befinden sich laut der Potentialanalyse teilweise standortfremde Feldgehölze (nordwestlich) sowie in einem Bereich (südöstlich) Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Baumarten. Beide Bereiche werden von einem bestehenden Schotterweg durchtrennt. Da die Fläche für die neue Nutzung nicht in Anspruch genommen wird bzw. durch die vorhandene Bauverbotszone keine baulichen Anlagen entstehen können und die vorhandenen Grünstrukturen erhalten bleiben, wird die Fläche als private Grünfläche festgesetzt.

#### **- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Natur und Landschaft**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nördlich sowie nordöstlich im Randgebiet arten bzw. strukturarm ausgeprägte Wegsäume, welche als halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte in der Potentialanalyse eingestuft werden (siehe Kapitel 2.9 Natur und Landschaft/Bestand). Im Umfeld des Bestandsgebäudes im Südosten des Plangebietes befinden sich neben artenreichen Scherrasen auch ein Birkenbaum sowie vom Nachbargrundstück rausragende Strauchhecken, welche in das Plangebiet hineinwachsen. Da die vorhandenen Grünstrukturen als Biotope allgemeiner Bedeutung eingestuft werden, sind im vorliegenden Bebauungsplanung zum Schutz und zur Pflege die Flächen als Grünflächen für Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzt. Durch die Festsetzung sind die Grünstrukturen entsprechend ihres Bestands zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige Bepflanzungen zu ersetzen.

## **2.3 Verkehrliche Belange**

### **- Übergeordnete Erschließung**

Die ca. 700 m südlich verlaufende Autobahn A 39 gewährleistet eine gute Anbindung des Plangebiets in das regionale und überregionale Umfeld. Über die Autobahnabfahrt "Osterlinde" ist eine schnelle Erreichbarkeit auch für überregionale Nutzer, der Fußballgolfanlage gewährleistet. Von der Bundesautobahn BAB 39 gehen schädliche Emissionen (u. a. Lärm, Abgase) aus. Forderungen u. a. auf Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger sind sowohl zum jetzigen Zeitpunkt als auch zukünftig durch den Baulastträger ausgeschlossen.

Die Nachbarschaft des Plangebiets zur L 474 und L 619 bietet direkte Anbindung an den überörtlichen Verkehr. Das Plangebiet wird künftig innerörtlich über die Landstraße L 474 erschlossen. Die ursprünglich vorhandene Zufahrt von der L 474, die mittig des Plangebiets liegt, ist nach einer Vorabauskunft der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr für das geplante Vorhaben nicht genehmigungsfähig und wird deshalb im Zuge der Umsetzung der Planung zurückgebaut, wobei gleichzeitig eine Wieder-

herstellung der straßenbegleitenden Gräben durchgeführt wird. Der Baumbestand entlang der L 474 beidseitig wird als schützenswerte Allee eingestuft und bleibt durch die Umsetzung des Vorhabens unberührt.

Durch die Nutzung des Plangebiets für den Fußballgolf und weitere Freizeitsportarten könnte es zu Beeinträchtigungen des Verkehrs kommen. Um dem entgegenzuwirken wird der Vorhabenträger durch geeignete Maßnahmen (z. B. Ballfangzaun/ Zaunanlagen) verhindern, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt wird.

Die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) werden beachtet. Danach wird auf neue Hindernisse im Nahbereich zur Straße verzichtet. Dies wird bei den o. a. erforderlichen Maßnahmen und auch bei der Bepflanzung der Flächen beachtet.

### **- Anliegerstraße**

Da eine Erschließung des Plangebiets außerhalb der Ortsdurchfahrt der L 474 ausgeschlossen ist, erfolgt diese über eine vorhandene innerörtliche Zufahrt die sich ca. 20 m westlich des Kreuzungsbereichs der L 474 und der L 619 befindet. Diese führt im Bestand als ca. 4 m breiter geschotterter Weg in einem Abstand von 3 m zur L 474 bis zum Plangebiet und befindet sich innerhalb der Bauverbotszone.

Vom NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, wurde im Rahmen des Verfahrens mitgeteilt, dass im Zuge der Landesstraße L 474 zwischen Osterlinde und Berel ein Radweg im "weiteren Bedarf" des gültigen Radwegekonzeptes des Landes Niedersachsen gelistet ist. Ein Planungsauftrag besteht derzeit nicht und Angaben zu einer möglichen Seitenwahl können nicht gemacht werden.

Eine dauerhafte Zustimmung des NLSTBV zu dem vorhandenen Schotterweg an seinem jetzigen Standort kann aufgrund der bestehenden Planungsauftrags nicht erfolgen. Da eine Nutzung des derzeitigen Erschließungsweges jedoch vorerst weiter ermöglicht werden soll, wird in den Bebauungsplan die textliche Festsetzung aufgenommen, dass der Erhalt und die Nutzung des Schotterweges bis zu dem Zeitpunkt zulässig ist, an dem diese Fläche für den Bau eines Radweges durch die Straßenbauverwaltung benötigt wird (bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB). Es ist im Vorfeld vertraglich zu regeln, "dass sich der Investor verbindlich und unwiderruflich bereit erklärt, den Weg, nebst der dazugehörigen Anlagen, auf eigene Kosten zurückzubauen, ohne hierfür Entschädigungsansprüche geltend zu machen bzw. etwaige notwendige spätere Umlegungskosten zu tragen, falls ein Rückbau aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht erforderlich werden würde".

Eine zeichnerische Festsetzung als private Verkehrsfläche erfolgt für den Bestandsweg nicht, es wird stattdessen textlich festgesetzt, dass der Schotterweg bis zu einem erforderlichen Rückbau ausnahmsweise innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche B zulässig ist.

Um die Erschließung des Plangebiets auch nach dem Erfordernis des Rückbaus langfristig abzusichern wird nördlich der, für die Errichtung eines Radwegs erforderlichen 13 m breiten Fläche, eine private Verkehrsfläche festgesetzt, auf die der bestehende Schotterweg dann mit Zustimmung des NLSTBV verlagert werden kann und innerhalb der Bauverbotszone ausnahmsweise zugelassen wird.

Die im Zufahrtsbereich der Anliegerstraße erforderlichen Sichtfelder werden gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zeichnerisch in den Bebauungsplan aufgenommen. Um die Sicherheit im Zufahrtsbereich zu gewährleisten, werden Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, die von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten sind, textlich festgesetzt.

---

Gemeinde Burgdorf, Samtgemeinde Baddeckenstedt, Landkreis Wolfenbüttel

Durch die Ausweisung von Sondergebietsflächen "Fußballgolf" und "Freizeitsport" ist eine höhere Frequentierung des Ortseingangsbereiches kurz hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze und kurz vor dem Knotenpunkt mit der L 619 zu erwarten. Von der Polizeiinspektion Salzgitter/ Peine/ Wolfenbüttel wurde der Knotenpunkt L 474 / L 619 jedoch als unauffällig eingeschätzt so dass z. Zt. keine Bedenken bzgl. des ggf. erhöhten Verkehrsaufkommens bestehen und bauliche Maßnahmen an der Landesstraße aufgrund der Ausweisung als Sondergebiet bzw. der höheren Frequentierung der Zufahrt nicht notwendig werden.

#### **- Interne Erschließung**

Die erforderlichen internen Erschließungswege innerhalb der Sondergebiete werden im Bebauungsplan nicht verortet, um eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Anordnung der Spielflächen zu ermöglichen. Es ist jedoch geplant, die bereits vorhandenen Fahrwege innerhalb des Plangebiets zu nutzen, um zusätzliche Eingriffe und Versiegelungen im Plangebiet zu vermeiden.

#### **- öffentlicher Personennahverkehr**

Die Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle Osterlinde Auf dem Steinkamp beträgt ca. 250 m. Hier verkehren die Linien 608, 609, 658 und 662 mit Anschluss an Baddeckenstedt, Berel, Hoheneggelsen und Salzgitter-Lebenstedt.

#### **- Park- und Stellplatzflächen**

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Zulässigkeit von Stellplätzen und Zufahrten im Umfang von maximal 2.100 m<sup>2</sup> innerhalb des Sondergebiets "Freizeitsport" nachgekommen. Diese Flächen werden innerhalb des Plangebiets durch entsprechende Randsignatur verortet.

## **2.4 Immissionsschutz**

---

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die Landstraße L 474, die hier außerhalb der geschlossenen Ortschaft verläuft. Nach der Verkehrsmengenkarte des Landes Niedersachsen 2015 besteht auf der L 474 an dieser Stelle eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von rd. 1700 Kfz / 24 h. Aufgrund der geplanten störungsunempfindlichen Nutzung können die Einflüsse des Straßenverkehrslärms vernachlässigt werden.

Da die Zielgruppe der Fußballgolf-Anlage eher aus Kleingruppen besteht und die Nutzung kein umfangreiches Zuschaueraufkommen mit sich bringt, wie es z. B. bei Fußballplätzen der Fall ist, sind durch die geplante Nutzung keine Lärmbeeinträchtigungen für die nächstgelegene ca. 150 m südlich gelegene Wohnbebauung in Burgdorf-Bahnhof zu erwarten.

## **2.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

---

Das Plangebiet ist in die Trinkwasser- und Stromversorgung eingebunden. Zur Sicherung der Wasserversorgung wurde bereits in der Vergangenheit eine bestehende Trinkwasserleitung die zu dem Gebäudebestand nördlich der Straßenkreuzung Lesser Weg (L 619) / (L 474) führt, bis zum Plangebiet verlängert. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Klärgrube, die regelmäßig geleert wird. Sollte ein Ausbau der

bestehenden Leitungen erforderlich werden, so wird dies im Rahmen der Planumsetzung ermittelt, wenn konkrete Informationen zum Umfang der baulichen Inanspruchnahme vorliegen.

Da es im Zuge der Umsetzung kaum zu zusätzlichen Versiegelungen kommen wird, sind hinsichtlich der Oberflächenentwässerung keine Maßnahmen erforderlich, weil das Oberflächenwasser, wie bisher auch, vollständig im Plangebiet versickert wird.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Wolfenbüttel. Anwohner von Hinterliegergrundstücken, deren Grundstücke von der Müllabfuhr nicht direkt angefahren werden können, müssen an Abfuhrtagen ihre Müllbehälter dort bereitstellen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos passieren können. Nach der Entleerung sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

In seiner Stellungnahme schreibt der **Wasserverband Peine** vom 25.08.2022 folgendes:

1) [ ]

- 2) Eine Versorgung mit Feuerlöschwasser aus unserem Trinkwasserversorgungsnetz Burgdorf-Bahnhof kann ggf. über unsere Hydranten im Bereich des Lesser Wegs erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass sich ausschließlich der Hydrant Nr. H1345 in weniger als 150 m Luftlinie zum südöstlichen Teil des Plangebiets befindet, s. Anlage.

Zur unmittelbaren Bereitstellung von Trinkwasser zur Löschwasserzwecken im Plangebiet aus dem von uns betriebenen Ortsnetz Burgdorf-Bahnhof, ist die Herstellung einer mindestens 150 m langen Trinkwasserversorgungsleitung, ausgehend vom Kreuzungsbereich L 474/ Lesser Weg (L 691) bis zum Plangebiet erforderlich. Da die Herstellung einer Trinkwasserversorgungsleitung zwischen vorgenannter Straßenkreuzung und Plangebiet im Verhältnis zu ihrer Nutzung für den Wasserverband Peine nicht wirtschaftlich ist, obliegen sämtliche bei ihrer Planung und Herstellung anfallenden Kosten dem Vorhabenträger.

Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus unserer öffentlichen Trinkwasserversorgung sind wir selbstverständlich grundsätzlich bereit. Wir können jedoch lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung stellen.

Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, können wir weder hinsichtlich der Menge, der Zeitspanne noch des Druckes eine Garantie für einen ausreichenden Brandgrundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.

Ferner weisen wir informativ darauf hin, dass die Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) dem Träger der Löschwasserversorgung, nicht dem örtlichen Trinkwasserversorger, in diesem Falle dem Wasserverband Peine, obliegt.

- 3) Das Plangebiet ist nicht in die öffentlichen Schmutz- bzw. Regenwasserentsorgungsnetze Burgdorf-Bahnhof des Wasserverbandes Peine eingebunden.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt gemäß den Planungsunterlagen über eine Klärgrube.

---

Gemeinde Burgdorf, Samtgemeinde Baddeckenstedt, Landkreis Wolfenbüttel

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Planungsunterlagen im Plangebiet zu versickern. Alternativ bzw. ergänzend ist das anfallende Niederschlagswasser zur späteren Nutzung aufzufangen oder möglichst zeitverzögert in die benachbarte Vorflut abzuleiten.

Es dürfen keine umweltschädlichen Stoffe bzw. Substanzen in das Grundwasser, die Vorflut oder abwassertechnische Anlagen, z. B. Klärgruben, Zisternen, Abwasserleitungen u. a., eingeleitet werden.

- 4) Bei einer Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in ein Gewässer III. Ordnung, z. B. Straßenseitengraben, ist eine Einleitungserlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wolfenbüttel zu beantragen.

Im Zuge der zweiten öffentlichen Auslegung schreibt in seiner Stellungnahme der **Wasserverband Peine** vom 04.12.2023 folgendes:

Im Zuge öffentlichen Auslegung der o. g. Bauleitplanung verweisen auf unsere Stellungnahme vom 25.08.2022 und ergänzen diese um folgende Hinweise:

- 1) Für Fragen zum bestehenden Trinkwasserhausanschluss für das Plangebiet steht Ihnen unser Fachkollegen Herr Schulze, Durchwahl: 0517/ 956-160, E-Mail: kevin.schulze@wvp-online.de selbstverständlich gern zur Verfügung.
- 2) Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt gemäß den Planungsunterlagen über eine Klärgrube. Wir weisen darauf hin, dass abflusslose Gruben nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen und daher grundsätzlich nur, wenn der Betrieb einer Kleinkläranlage betriebstechnisch nachweislich nicht möglich ist, mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wolfenbüttel errichtet und betrieben werden dürfen.
- 3) Lt. der Begründung zum o. g. Bebauungsplan ist seitens der Niedersächsischen Behörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Wolfenbüttel, der Neubau eines Radwegs längs der L 474 geplant. Wir weisen darauf hin, dass bei einer baulichen Veränderung der in der jetzigen Grünfläche B gelegenen Zufahrt zum Plangebiet mit Veränderung des Straßenseitengrabens, unser Regenwassereinlauf in den Straßenseitengraben in seiner jetzigen Form erhalten bleiben muss bzw. dass bei erforderlichen Umbauten, die für die Anpassung unseres Regenwassereinlaufpunkts anfallenden Planungs- und Baukosten einschließlich sämtlicher Nebenkosten zu Lasten des Verursachers der Umbaumaßnahme gehen.

Im Zuge der zweiten öffentlichen Auslegung schreibt der **NLSTBV Geschäftsbereich Wolfenbüttel** in seiner Stellungnahme vom 29.11.2023 folgendes:

Unter Nummer 2.5 4) weist der WV Peine auf eine ggf. zu beantragende Einleiterlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter hin. Hierzu ergänze ich, dass -unabhängig von einer Einleiterlaubnis von der Unteren Wasserbehörde-, eine vertragliche Nutzung mit unserem Fachbereich 1 für das Einleiten in den Seitengraben der Landesstraßen erforderlich ist. Es kann max. nur einer Einleitung des bisherigen natürlichen Abflusses zugestimmt werden. Gegebenenfalls ist der Nachweis der Leistungsfähigkeit des Vorfluters vorzulegen.

## 2.6 Vorbeugender Brandschutz

---

Die Bereitstellung von Löschwasser gem. DVGW Arbeitsblatt wird im Zuge der Straßenerschließung des Gebiets durch die Gemeinde im Einvernehmen mit der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

Für die Genehmigungsebene einzelner Vorhaben sind aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden und ggf. die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sicherzustellen. Die Erfordernisse werden mit dem Brandschutzprüfer beim Landkreis Wolfenbüttel abgestimmt.

## 2.7 Bodenschutz/ Altlasten/ Kampfmittel

---

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen der Gemeinde nach einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht vor. Sollten bei Eingriffen in den Boden ungewöhnliche Bodenverhältnisse angetroffen werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen.

Der Änderungsbereich zählt zu der Bodenregion Bergland und der Bodengroßlandschaft Lössbörde. Der Bodentyp ist als "Sonstige Abtragsfläche" beschrieben, Aussagen zu Bodenfruchtbarkeit, Bodenverdichtung, Bodenwasserhaushalt und Filtereigenschaften des Bodens im Plangebiet liegen im NIBIS®-KARTENSERVEN (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass durch den ehemals erfolgten Kiesabbau der ursprüngliche natürliche Bodenabbau vollkommen zerstört wurde.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch die Planung keine nennenswerten Eingriffe in den Boden verursacht werden.

Um einen allgemeinen Kampfmittelverdacht auszuräumen wird eine Luftbildauswertung des Plangebiets beantragt.

In seiner Stellungnahme vom 30.11.2023 schreibt **das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover** folgendes:

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS®

---

Gemeinde Burgdorf, Samtgemeinde Baddeckenstedt, Landkreis Wolfenbüttel

Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

## **2.8 Belange der Landwirtschaft**

---

Durch die Bewirtschaftung der südwestlich der L 474 und nördlich des Plangebiets angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Stäube, Gerüche und Geräusche in das Plangebiet hineinwirken. Diese Immissionen, die gegebenenfalls auch an Feiertagen oder in den späten Abendstunden auftreten können, sind im Umfang der regulären Landwirtschaft zu tolerieren.

## **2.9 Artenschutz - Biototypen**

---

### **Bestand**

Der Planbereich befindet sich westlich des bebauten Siedlungsbereichs von Burgdorf-Bahnhof. Es handelt sich um eine teilweise stark zerkuhlte ehemalige Kiesabbaufäche. Während die westlich und nördlich gelegenen Grünlandflächen gehölzfrei sind (außer einer sehr kleinen Fläche im nördlichen Randbereich) und als Weidefläche extensiv genutzt wurden, wurden die Flächen im südöstlichen Planbereich als Lagerplatz für einen Baubetrieb in Anspruch genommen und infolgedessen stark verdichtet und teilweise als Schotterflächen ausgebildet. Der im Süden an die L 474 angrenzende Randbereich ist unterschiedlich dicht mit Gehölzen (Bäumen, insbesondere Tannen und Sträucher) bestanden. Weiter östlich schließen sich ebenfalls lockere Gehölzbestände an. Der nach Osten auslaufende Bereich des Plangebiets entlang der L 474 besteht aus Grünland über das ein geschotterter Erschließungsweg geführt wird.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Wolfenbüttel bewertet den Planungsraum als Biototyp mit sehr hoher Bedeutung für Ruderalfluren und Stillgewässer. Wie bereits in Kapitel 1.1 ausgeführt, wurde die Schutzwürdigkeit des Plangebiets neu bewertet. Nach Einschätzung des Landkreises Wolfenbüttel ist die Inanspruchnahme des Plangebiets für eine Freizeitsportanlage denkbar, soweit durch diese Nutzung keine negativen Auswirkungen für die nördlich und östlich angrenzenden Biotopflächen hervorgerufen werden. Aufgrund der vorangegangenen Nutzung des Plangebiets als Lagerfläche für ein Bauunternehmen und als beweidetes bzw. regelmäßig gemähtes Grünland ist die Schutzwürdigkeit der in Anspruch genommenen Flächen, in deren

Folge an diesem Standort ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft in das RROP ausgewiesen wurde, nicht mehr erkennbar.

Nach den interaktiven Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, ArcGIS-Viewer) wurde das Plangebiet im Rahmen der Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen im Jahr 1985 als wertvoller Bereich ermittelt (siehe Kapitel 1.1). Nach heutiger Einschätzung des Landkreises Wolfenbüttel trifft diese Einschätzung auf das Plangebiet nicht mehr zu, wohl aber auf die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche.

Gemäß dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) bestehen für den Änderungsbereich keine ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebiete bzw. Objekte.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Kartierung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen <sup>4)</sup> erstellt. Zitat (Gutachten): Das untersuchte Gebiet wird im westlichen Teil auf etwa zwei Dritteln der Fläche von einem gut ausgeprägten Artenarmen Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET+) eingenommen. Neben typischen Zeigerarten extensiver Grünlandbewirtschaftung wie Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gewöhnliche Möhre (*Daucus carota*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) sind auch Zeigerarten nährstoffreicherer Bedingungen oder Ruderalisierungszeiger wie Löwenzahn (*Taraxacum* sp.), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Gewöhnliches Bitterkraut (*Picris hieracioides*) auf der gesamten Fläche häufiger vertreten. Weitere Extensivzeiger, die auch für mesophiles Grünland typisch sind, treten mit Gewöhnlicher Braunelle (*Prunella vulgaris*), Gewöhnlichem Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) und Kleinem Odermennig (*Agrimonia eupatoria*) nur als Einzelexemplare und tritt meist am Rande auf. Ein vom Untersuchungsgebiet randlich tangierter und arten- und strukturarm ausgeprägter Wegsaum nördlich des Grünlands ist als Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM-) einzustufen.

Der östliche Teil des Untersuchungsgebiets wird durch einen Wirtschaftsweg mit wassergebundener Wegedecke (OVWw) von dem ausgedehnten Extensivgrünland getrennt. Ein hier anschließendes Grünland ist aufgrund rezenter Einsaat und noch sehr homogener, artenarmer Zusammensetzung als schlecht ausgeprägtes Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden mit Übergängen zu Artenreichem Scherrasen (GET(GRR)-) einzustufen. Im Übergang zum angrenzenden Gehölzbestand verläuft ein Saumstreifen mit Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM). Eingeschlossen in die Fläche liegt mit einem Beachvolleyballfeld eine Sonstige Sportanlage (PSZ). Ein kleinflächiger Teilbereich ist als Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) gepflegt, die restliche Fläche wird als geschotterter Parkplatz bzw. Sonstiger Lagerplatz (OVP (OFZ)s) genutzt.

Eine geschotterte Verkehrsfläche wird als Parkplatz bzw. Sonstiger Lagerplatz (OVPOFZ)s genutzt und geht in den südöstlich Richtung Burgdorf Bahnhof verlaufenden geschotterten Erschließungsweg (OVWs) über. Randlich im Südosten des Untersuchungsgebiets liegt ein Sonstiges Bauwerk (OYS) mit umgebendem Artenreichem Scherrasen (GRR). Angrenzend am Gebäude steht eine Hänge-Birke (*Betula pendula*) als Einzelbaum im mittleren Baumholz (HBE2). Auf der Grenze zum benachbart liegenden Grünland ragt eine Strauchhecke (HFS) sehr kleinflächig in das untersuchte Gebiet hinein.

---

<sup>4)</sup> Artenschutzrechtliche Potentialanalyse (Brutvögel) und Kartierung der Biotoptypen für die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Burgdorf-Bahnhof" (Fußballgolf) vom 24.01.2023, Biodata GbR, Braunschweig

Gemeinde Burgdorf, Samtgemeinde Baddeckenstedt, Landkreis Wolfenbüttel

Südwestlich der Verkehrsfläche liegen mit einem Standortfremden Feldgehölz (HX1) aus Nadelbäumen sowie einem Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE mit Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und Gewöhnlicher Fichte (*Picea abies*) zwei von jungen Bäumen gebildete Gehölzbestände, die von einem Schotterweg durchtrennt werden.

Gesetzlich geschützte Biotoptypen nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NAGB NatSchG sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Von den für geschützte mesophile Grünlandbiotopetypischen Zeigerarten sind meist nur Einzelexemplare vorhanden. Die nach den Vorgaben des Kartierschlüssels (DRACHENFELS 2021) erforderlichen Artenzahlen mit auf der gesamten Fläche verteilter Deckung werden nach Einschätzung vor Ort auch zum Optimalzeitpunkt im Vollfrühling nicht erreicht.

Biotoptypen besonderer Bedeutung (Wertstufe V) oder besonderer bis allgemeiner Bedeutung (Wertstufe IV) kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Als Biotoptyp allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III) ist das großflächige Artenarme Extensivgrünland (GET) im Westen des Untersuchungsgebiets einzustufen. Dem Artenarmen Extensivgrünland (GET) im östlichen Gebietsteil ist aufgrund der jungen und artenarmen Ausprägung sowie Beeinträchtigungen durch Störungen nur eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) zuzuordnen. Als Biotoptypen geringer Bedeutung (Wertstufe I) treten der Neuzeitliche Ziergarten (PHZ), die Sonstige Sportanlage (PSZ) und die Wege- und Parkplatzflächen (OVP, OVW) auf. Einzelgehölzen der Wertstufe E kommen im untersuchten Gebiet nicht vor.

Mit der Hänge-Birke im Südosten des Gebiets kommt ein Einzelgehölz der Wertstufe E vor. Im Falle einer Beeinträchtigung ist Ersatz in entsprechender Art, Zahl und ggf. Länge zu schaffen. Dem mittelalten Einzelbaum ist eine schwere Regenerierbarkeit (bis 150 Jahre Regenerationszeit) zuzuordnen (DRACHENFELS 2012).



Abb. 2-1: Bestand der Biotoptypen nach DRACHENFELS (2021) im Untersuchungsgebiet.

Gutachten Biodata

## Eingriffsregelung

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Die Gemeinde orientiert sich bei der Abhandlung der Eingriffsregelung am Modell des Niedersächsischen Städtetags<sup>5)</sup>, das sog. "Städtetagsmodell", dessen Verwendung in Niedersachsen gängig ist.

## Vermeidung/ Minimierung:

Die Errichtung der geplanten Fußballgolf- und Freizeitsportanlage an dieser Stelle nutzt ein ehemals in Anspruch genommenes und jetzt brachliegendes Grundstück aus, für die es ansonsten keine sinnvolle Nachnutzung geben würde. Außerdem werden vorhandene Infrastrukturen in Anspruch genommen.

Aktuell besteht für das Plangebiet kein besonderer Schutz, da im Rahmen der Voruntersuchung die ehemals gesetzlich geschützten Biotoptypen nicht mehr erkannt wurden. Die baulichen Eingriffe beschränken sich auf geringe Flächenanteile, weil der überwiegende Teil der Nutzung auf naturbelassenen Flächen stattfinden wird. Eingriffe in die Natur durch die Nutzung für Freizeitsportarten während der Vegetationsperiode sind zu erwarten. Es ist jedoch geplant Sportflächen und Spielrichtungen so auszurichten, dass Beeinträchtigungen der nördlich und östlich angrenzenden Biotopflächen weitgehend vermieden werden können.

## Bilanzierung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung für das Plangebiet erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen der Bestandsaufnahme. Dieser werden die Planungen gegenübergestellt. Zur Ermittlung, Bilanzierung und Planung von Kompensationsmaßnahmen wurde im Dezember 2023 ein naturfachliches Gutachten<sup>6)</sup> erstellt, das die Grundlage der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung darstellt und bereits teilweise zitiert wurde. Aufgrund der Planung des Investors wird davon ausgegangen, dass es trotz der im westlichen Planbereich vorgesehenen Nutzung "Fußballgolf" nicht in dem Maße zu Beeinträchtigungen des bestehenden Biotoptyps (Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden) kommen wird, die zu einer Abwertung des Biotoptyps führen, weil der Anteil der Flächen die im Rahmen des Spiels genutzt werden kleiner als 50 % der Gesamtfläche ist.

Die Intensität der Nutzung durch Betreten und Bespielen im Rahmen des Fußballgolfs – die weit hinter den Beeinträchtigungen des regulären Fußballspiels zurückbleibt – ist als nicht erheblicher Eingriff einzuschätzen als zum Beispiel durch eine Beweidung der Fläche. Außerdem wird textlich festgesetzt, dass eine maximal 2-schürige Mahd abschnittsweise ab frühestens dem 15. Juli des Jahres, die zweite Mahd ab Mitte September bis Oktober durchgeführt werden darf.

Für die Nutzung des ausgedehnten extensiven Grünlands als Fußballgolf-Parcours ist die regelmäßige, mehrschürige Rasenmahd im Bereich der Spielbahnen vorgesehen. Als sich unter der Nutzung entwickelnder Biotoptyp wird Artenreicher Scherrasen

<sup>5)</sup> Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

<sup>6)</sup> Artenschutzrechtliche Potentialanalyse (Brutvögel) und Kartierung der Biotoptypen für die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Burgdorf Bahnhof" (Fußballgolf) vom 24.01.2023, Biodata GbR, Braunschweig vom 24.01.2023, Biodata GbR, Braunschweig

Gemeinde Burgdorf, Samtgemeinde Baddeckenstedt, Landkreis Wolfenbüttel

(GRR) entstehen, dem der Wertfaktor 2 zuzuweisen ist. Der Flächenanteil der dadurch entstehenden Scherrasenbiotope am Grünland entspricht nach dem Entwurf der Fußballgolfbahnanlage einer Fläche von etwa 2.752 m<sup>2</sup> (0,28 ha). Als betriebsbedingter Eingriff führt die beschriebene Nutzung der Teilfläche zu der Umwandlung eines Biotoptyps mit Wertfaktor 3 in einen Typ mit Wertfaktor 2 (siehe Bilanzierungstabelle Planung).

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptypen in der Planung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET)				Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET)			
Bereich Fußballgolf	1,36	3	4,08	Bereich Fußballgolf -abzüglich Neubau Nebenanlagen – 500 m <sup>2</sup> und abzüglich:	1,04	3	3,12
Bereich Freizeitsport (artenreicher Scherrasen)	0,36	2	0,72	Artenreicher Scherrasen (GRR)			
				Bereich Fußballgolfbahnen (Anlage)	0,28	2	0,56
				Bereich Freizeitsport (artenreicher Scherrasen)	0,32	2	0,64
Halbruderale Gras- und Staudenflurmittlerer Standorte (UHM)	0,02	3	0,06	Halbruderale Gras- und Staudenflurmittlerer Standorte (UHM)	0,02	3	0,06
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	0,02	1	0,02	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	0,02	1	0,02
Sonstige Sport, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ) Sandfläche	0,03	1	0,03	Sonstige Sport, Spiel und Freizeitanlage (PSZ) Sandfläche	0,03	1	0,03
Parkplatz (OVP)	0,20	1	0,20	Parkplatz (OVP)	0,20	1	0,20
Weg/ Zufahrt (OVW)	0,11	1	0,11	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	0,07	1	0,07
				Halbruderale Gras- u. Staudenflurmittlerer Standorte (UHM) ehemals Weg	0,04	3	0,12
Strauchhecke (HFS)	0,002	3	0,01	Strauchhecke (HFS)	0,002	3	0,01
Standortfremdes Feldgehölz (HX)	0,16	2(1)	0,20	Standortfremdes Feldgehölz (HX)	0,16	2(1)	0,20
Einzelbaum, Baumgruppe (HBE)	0,002	3	0,01	Einzelbaum, Baumgruppe (HBE)	0,002	3	0,01
Artenreicher Scherrasen (GRR)	0,02	2	0,04	Artenreicher Scherrasen (GRR)	0,02	2	0,04
Baumreihe in mittelaltem Baumholz mit Unterwuchs aus halbruderale Gras- u. Staudenflur (HBA(UHM)	0,04	2	0,08	Baumreihe in mittelaltem Baumholz mit Unterwuchs aus halbruderale Gras- u. Staudenflur (HBA(UHM)	0,04	2	0,08
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	0,03	3	0,09	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	0,03	3	0,09
Sonstiges Bauwerk (OYS)	0,006	0	0	Sonstiges Bauwerk (OYS) (Neubau Nebenanlagen + Bestandsbau)	0,106	0	0
<b>Summe:</b>	<b>2,38</b>		<b>5,65</b>	<b>Summe:</b>	<b>2,38</b>		<b>5,25</b>
Flächenwert Ist-Zustand						5,65	
Flächenwert Planung						5,25	

Gemeinde Burgdorf, Samtgemeinde Baddeckenstedt, Landkreis Wolfenbüttel

Kompensationsdefizit	<b>-0,40</b>
----------------------	--------------

Nach der Modellrechnung steht dem Bereich für mit **5,65 Werteinheiten** ermittelten Ist-Zustand ein Planungswert von **5,25 Werteinheiten** gegenüber. Das auf **0,40 Werteinheiten** ermittelte Defizit wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Zur Abdeckung dieses Ausgleichsflächenbedarfs steht dem Eigentümer eine angrenzend eine Fläche zur Verfügung.

Die externe Ausgleichsfläche liegt in der Gemarkung Burgdorf, Flur 4, Flurstück 185/6 und befindet sich am Nordrand des Plangrundstücks und steht zurzeit als frisch umgebrochenes Ackerland (Biototyp AL, Basenarmer Lehacker, Wertstufe 1) zur Verfügung. Es soll auf rd.0,20 ha ein Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (Biototyp GET, Wertstufe 3) entwickelt werden. In der Anlage der Begründung befindet sich graphische Aufarbeitung mit der genauen Verortung der "Externen Ausgleichsfläche".

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biototypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Biototypen in der Planung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Umgebrochenes Ackerland, Basenarmer Lehacker (AL)	0,20	1	0,20	Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET)	0,20	3	0,60
<b>Summe:</b>			<b>0,20</b>	<b>Summe:</b>			<b>0,60</b>
Flächenwert Ist-Zustand							0,20
Flächenwert Planung							0,60
Aufwertung-Kompensation							<b>+0,40</b>

Damit ergibt sich für die Fläche von rd.0,20 ha auf dem Flurstück 185/4 eine Aufwertung von 0,40 Werteinheiten, entsprechend. Da für den vorliegenden Bebauungsplan "Burgdorf-Bahnhof" 0,40 WE benötigt wird, wird nicht die gesamte Fläche in Anspruch genommen. Die Fläche mit einer Größe von 0,20 ha ist als Ausgleich für die Fußballgolfanlage vorgesehen und wird über einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan abgesichert.

Bei Einstellung der Nutzung ist mittelfristig (unter 25 Jahre) von einer Entwicklung der betroffenen Biotopflächen zum Ursprungszustand als Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden auszugehen. Davon sind die 1.000m<sup>2</sup> für die baulichen Nebenanlagen ausgeschlossen.

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

### Artenschutz

Gemäß den interaktiven Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, ArcGIS-Viewer) sind keine geschützten Teile von Natur und Landschaft betroffen sind. Da die Lage, Größe und Ausstattung der Änderungsbereiche auch keine Merkmale zugunsten von landesweit und regional bedeutsamen Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten aufweist und ein Teil der Fläche baulich bereits in Anspruch genommenen wurde, war davon auszugehen, dass innerhalb der konkreten Planung bzw. der Umsetzung auch keine Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich werden.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens hinsichtlich artenschutzrechtlicher Konflikte (hier: Brut- und Gastvögel) zu prüfen, wurde nach Abstimmung mit dem Landkreis Wolfenbüttel die BIODATA GbR <sup>7)</sup> beauftragt eine Potentialabschätzung zu erarbeiten. Hierfür wurde das Untersuchungsgebiet am 14.12.2022 begangen und eine Kontrolle auf Horste in dem östlich angrenzenden Gehölzbereich durchgeführt.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen im Untersuchungsgebiet, den jeweiligen Habitatsansprüchen der Arten (Bezzel et al. 2005, Südbeck et al. 2005) und der Verbreitung der Brutvogelarten in Niedersachsen (KRÜGER et al. 2014) wurde dann die potentielle Brutvogelfauna des Untersuchungsgebiets ermittelt. Auf dieser Grundlage erfolgte dann eine Konfliktdanalyse unter Verwendung von FLADE (1994) und GARNIEL & MIERWALD (2010) zur Abschätzung der Störungsintensität.

### **Ergebnisse**

Im B-Plangebiet und der Umgebung sind Habitate für Arten der Gehölze, Siedlungen, der offenen und halboffenen Landschaft vorhanden. Brutvögel der offenen Landschaft (z. B. Feldlerche, Schafstelze) sind auf den Grünlandflächen selbst nicht zu erwarten – die geringen Abstände zu Gehölzen (weniger als 100 m) und die damit verbundenen Kulissenwirkungen sowie die bestehende Vorbelastung (Störungen durch Nutzung, Pferdehaltung etc.) sprechen dagegen. Das Grünland selber hat nur als Nahrungshabitat für potentiell in der Umgebung brütende Vögel der Halboffenlandschaft und der Gehölze ("Gastvögel" z. B. Grünspecht, Mäusebussard, Turmfalke, Rotmilan, Bluthänfling, Stieglitz) eine Funktion, die aber auch weiterhin nach der Umnutzung als Fußballgolfplatz weitestgehend erfüllt wird.

Die im Norden und Osten an die Grünländer anschließenden Gebüsche und Ruderalfluren sind für Arten der Halboffenlandschaft (z. B. Goldammer, Bluthänfling, Stieglitz) und der Gehölze (z. B. Amsel, Zaunkönig, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Gelbspötter, Gartengrasmücke) potentiell als Bruthabitat geeignet. Sie kommen auch im Siedlungsbereich vor und gelten daher meist als relativ störungstolerant und sind durch die bestehenden Störungen vermutlich nur in geringen Dichten vorhanden. Zudem sind Ausweichhabitate in nächster Nähe gegeben.

Mit Arten, wie z. B. Neuntöter ist aufgrund der zu geringen Habitatgröße und der bestehenden Vorbelastungen nicht zu rechnen. Im nordöstlich angrenzenden Bereich mit höheren und älteren Bäumen (überwiegend Weiden, Birken und Pappeln) ist potentiell mit weiteren Gehölzbrütern (z. B. Singdrossel, Buchfink, Grünfink, Girlitz, Star, Buntspecht, Elster, Rabenkrähe) als Brutvögel zu rechnen. Auch streng geschützte Arten wie Waldohreule, Grünspecht und Mäusebussard können hier brüten. Es wurden allerdings, keine Horste gefunden, aber Nester von Elster und Rabenkrähe. Im Bereich der Wirtschaftsgebäude und der Lagerflächen im südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiets können störungstolerante Arten der Siedlungen wie Bachstelze, Haussperling und Hausrotschwanz brüten.

---

<sup>7)</sup> Artenschutzrechtliche Potentialanalyse (Brutvögel) und Kartierung der Biotoptypen für die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Burgdorf Bahnhof" (Fußballgolf) vom 24.01.2023, Biodata GbR, Braunschweig



Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebiets (blau) und des Grünlands mit den unterschiedlichen geplanten Nutzungsformen (Fußballgolf: A, Freizeitsport: B).

### **Gefährdete Arten und gesetzlicher Schutzstatus**

Von den potentiell um das Gebiet vorkommenden Brutvogelarten sind bundes- wie auch landesweit Star und Bluthänfling gefährdet (RYS LAVY et al. 2021, KRÜGER & SANDKÜHLER 2022). Die Waldohreule, Gartengrasmücke und Girlitz sind landesweit gefährdet. Nachtigall, Gelbspötter, Stieglitz und Goldammer sind auf der Vorwarnliste verzeichnet. Alle europäischen Vogelarten sind nach den Bundes- und EU-Artenschutzverordnungen besonders geschützt bzw. den streng geschützten Arten gleichstellt und unterliegen dem § 44 BNatSchG.

### **Bewertung**

Das betrachtete Grünland hat nur eine Grundbedeutung als Nahrungshabitat für die potentiell in den nach Norden und Osten angrenzenden Gehölzen siedelnden Arten. Auf dem Grünland selber sind keine Bruthabitate bzw. für Vögel vorhanden. Potentiell wertgebende Brutvogelarten in den angrenzenden Habitaten sind Waldohreule, Grünspecht, Mäusebussard, Bluthänfling, Star, Girlitz und Gartengrasmücke – hier ist von einer lokalen Bedeutung der Bestände auszugehen.

### **Artenschutzrechtliche Konflikte**

Der § 44 BNatSchG – Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten – listet folgende Verbote (Zugriffsverbote) für die geschützten Tierarten auf:

---

Gemeinde Burgdorf, Samtgemeinde Baddeckenstedt, Landkreis Wolfenbüttel

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Hinsichtlich der Wirkfaktoren des Projekts ist nicht mit dem Fangen, der Verletzung oder Tötung von Individuen und der Entnahme, der Beschädigung oder der Zerstörung von geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen.

Einzig der sich durch die Umnutzung verstärkende Aspekt der Störung ist zu berücksichtigen. Die im Untersuchungsgebiet als wertgebend betrachteten, potentiellen Brutvogelarten sind Waldohreule, Grünspecht, Mäusebussard, Bluthänfling, Star, Girlitz und Gartengrasmücke. Alle sieben Arten siedeln auch im Siedlungsbereich und sind daher eher als störungstolerant anzusehen. Da vor Ort Vorbelastungen hinsichtlich Störungen (Störungen durch Nutzung, Schaf- und Pferdehaltung etc.) und auch Ausweichmöglichkeiten in beruhigtere Bereiche vorhanden sind, ist nicht mit erheblichen Störungen bzw. einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu rechnen.

Das Vorhaben führt daher nicht zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die Brut- und Gastvögel. Da mit der geplanten Umnutzung auch eine Intensivierung der Pflege z. B. durch häufigere Mahd verbunden ist, verschlechtert sich hierdurch auch die Qualität des Grünlands als Nahrungshabitat. Es werden weniger Pflanzen zur Samenreife gelangen (schlecht für Samenfresser wie z. B. Bluthänfling) und auch weniger Ameisennester (Nahrung für Grünspecht) und Mäusebaue (Nahrung für Mäusebussard und Waldohreule) vorhanden sein. Dies sollte durch das Einrichten von Bereichen (z. B. 5 m breiter Saum an der nördlichen Grenze auf Länge zu dem Gehölzbereich), in denen eine extensive Nutzung (max. 2-malige Mahd) beibehalten wird, vermieden werden. Andernfalls sind für die Arten (z. B. Grünspecht, Waldohreule) mit dauerhaft geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätte, in die essentiellen Nahrungshabitate mit einbezogen werden, Beeinträchtigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätte möglich.

### 3.0 Umweltbericht

#### 3.1 Einleitung

Im Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

##### 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Grund für die Planung ist die Vorbereitung eines sonstigen Sondergebiets für eine Freizeitsportanlage für Fußballgolf und andere Trendsportarten im bisherigen Außenbereich gem. § 35 BauGB am westlichen Ortsrand des Ortsteils Burgdorf-Bahnhof. Eine Besonderheit ist es, dass die geplanten Sportarten ausschließlich im Freien auf unversiegelten und naturbelassenen Untergründen stattfinden. Für die geplanten Versiegelungen und Baumaßnahmen werden fast ausschließlich Flächen in Anspruch genommen, deren natürlicher Zustand bereits durch die vorherige Nutzung verändert war. Das Bauansinnen nutzt die Gemeinde, um den hier im Privateigentum gelegenen Bereich der ehemaligen Kiesgrube einer Nutzung zuzuführen, die im Geltungsbereich nur geringfügige Eingriffe in die natürlichen Schutzgüter mit sich bringt. Der Bebauungsplan trifft dabei folgende Flächenfestsetzungen:

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Sonstige Sondergebiete (SO)	1,98 ha	83%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,07 ha	3%
Private Grünfläche	0,33 ha	14%
<b>Gesamt</b>	<b>2,38 ha</b>	<b>100 %</b>

Innerhalb des 1,98 ha großen Baugebietes führt die Planung sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zu Neuversiegelungen von maximal 0, 1 ha durch die Errichtung von bauliche Anlagen mit sich. Für die weiteren Nutzungen wie Fußballgolf, Freizeitsportarten, Flächen für den ruhenden Verkehr und die interne Erschließung kommt es zu keinen weiteren Versiegelungen, bzw. werden bereits versiegelte, bzw. teilversiegelte Flächen in Anspruch genommen.

##### 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde Burgdorf 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>8)</sup>
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>9)</sup> <sup>10)</sup>

<sup>8)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I. S. 2240) m. W. v. 14.12.2022

<sup>9)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>10)</sup> DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) – Teil 1; 07/2002

---

Gemeinde Burgdorf, Samtgemeinde Baddeckenstedt, Landkreis Wolfenbüttel

- Schutz des Bodens <sup>11)</sup> <sup>12)</sup> <sup>13)</sup>
- Schutz von Kulturgütern <sup>14)</sup>

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

Außerdem sind die Ergebnisse der Artenschutzfachlichen Potentialanalyse (Brutvögel) der Biotoptypenkartierung durch das Büro Biodata GbR Braunschweig in die Planung eingeflossen (s. Kapitel 2.9).

## **3.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen**

---

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

---

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortsteils Burgdorf-Bahnhof und umfasst rd. 2,38 ha Fläche, die erstmalig bauleitplanerisch in Anspruch genommen wird. Der Änderungsbereich besteht aus aufgegebenen Kiesabbauflächen, die in den letzten Jahren zu einem großen Teil als Grünland für Weidezwecke genutzt wurden und nun brachliegen. Nach Aufgabe dieser Nutzung wurden die Flächen 1- bis 2-mal pro Jahr gemäht. Die restlichen Flächen des ehemaligen Kiesabbaugebiets wurden durch ein Bauunternehmen als Lagerplatz genutzt, was zu einer weiteren Verdichtung des durch den Kiesabbau vorgeschädigten Untergrundes geführt hat.

Da für die Samtgemeinde Baddeckenstedt kein Landschaftsplan besteht, wird hilfsweise auf die Aussagen des Landschaftsrahmenplans zurückgegriffen. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wolfenbüttel bewertete das Landschaftserleben ursprünglich als eingeschränkt, da es sich um ein stillgelegtes Bodenabbaugebiet handelt (Beikarte 2 – Landschaftsbild) handelt. Mit der Fortschreibung 2005 wurden die Fläche und die nördlich angrenzenden Bereiche als Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung aufgrund vorhandener Ruderalflur und von Stillgewässern eingestuft. Aufgrund dessen wurde das Plangebiet als Vorranggebiet für Natur und Landschaft in das RROP aufgenommen.

Die vorgenannten Erkenntnisse über die Fläche treffen überwiegend auf die nördlich des Plangebiets angrenzenden Bereiche zu, in dem sich auch die Stillgewässer befinden. Deshalb hat der Landkreis Wolfenbüttel zwischenzeitlich eine Unbedenklichkeitsklärung hinsichtlich der für die Planung vorgesehenen Fläche abgegeben. Ein Zielabweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung ist deshalb nicht erforderlich.

---

<sup>11)</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)

<sup>12)</sup> Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

<sup>13)</sup> Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

<sup>14)</sup> Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517)

<sup>15)</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008

Geschützte Biotoptypen bestehen nicht. Die Vegetation besitzt im Plangebiet eine allgemeine bis geringe Bedeutung.

Nach den interaktiven Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, ArcGIS-Viewer) ist der nördlichste Bereich des Plangebiets im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Flächen des ehemaligen Kiesabbaugebiets in der landesweiten Biotopkartierung 1984 – 2004 als ein für den Naturschutz wertvoller Bereich enthalten. Von einer Schutzbedürftigkeit der Flächen innerhalb des Plangebiets wird jedoch heute nach Aussagen des Landkreises nicht mehr ausgegangen. Ansonsten bestehen hier auch gemäß dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) für den Planbereich keine ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebiete bzw. Objekte.

Ausgewiesene Schutzgebiete bestehen ansonsten nicht. Bei Durchführung der Planung blieben die bestehenden Flächen mit Ausnahme geringfügiger zusätzlicher Versiegelungen für bauliche Anlagen, Einstellplätze und Zuwegungen in ihrem ursprünglichen Zustand bestehen.

Biotoptypen besonderer Bedeutung (Wertstufe V) oder besonderer bis allgemeiner Bedeutung (Wertstufe IV) kommen gemäß der vorliegenden Biotopkartierung durch das Büro Biodata GbR, Braunschweig im Untersuchungsgebiet nicht vor. Als Biotoptyp allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III) ist das großflächige Artenarme Extensivgrünland (GET) im Westen des Untersuchungsgebiets einzustufen. Dem Artenarmen Extensivgrünland (GET) im östlichen Gebietsteil ist aufgrund der jungen und artenarmen Ausprägung sowie Beeinträchtigungen durch Störungen nur eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) zuzuordnen. Als Biotoptypen geringer Bedeutung (Wertstufe I) treten der Neuzeitliche Ziergarten (PHZ), die Sonstige Sportanlage (PSZ) und die Wege- und Parkplatzflächen (OVP, OVW) auf.

Bei Verzicht auf die Planung würde die Fläche in ihrem jetzigen Zustand erhalten bleiben und weiterhin brachliegen. Eine Freizeitsportanlage würde nicht entstehen. Der Umweltzustand würde sich nicht ändern.

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

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt, werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, gering erhebliche und erhebliche Auswirkungen/Beeinträchtigungen.

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

Innerhalb der Bauphase ist für die Anwohner kaum mit Störungen durch Geräusche, Erschütterungen und Stäube zu rechnen, da nur in geringem Umfang Baumaßnahmen durchgeführt werden und die nächstliegenden Wohnbebauungen mindestens 150 m entfernt liegen. Sollte es zu Störungen kommen, sind diese nach den geltenden Regelwerken, wie die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen, zu begrenzen und somit nicht dauerhaft.

Nach Fertigstellung der Freizeitsportanlage ist für die Anwohner im Hinblick auf die Lage des sonstigen Sondergebiets außerhalb der Ortslage und mit Ausnahme zusätzlicher Besucherverkehre, die innerhalb der Ortschaft auftreten können, nicht zu rechnen.

Mit Beeinträchtigung des Schutzguts durch den Betrieb der Freizeitsportanlage ist ebenfalls nicht zu rechnen, da es sich um Sportangebote für eher kleinere Gruppen handelt, die sich bei gleichzeitiger Anwesenheit auf dem gesamten Gelände verteilen,

so dass sich der immissionsrelevante Abstand zu den nächsten Wohnbebauungen eher vergrößert.

Die Auswirkungen sind insofern als gering zu werten.

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

Das betrachtete Grünland hat nur eine Grundbedeutung als Nahrungshabitat für die potentiell in den nach Norden und Osten angrenzenden Gehölzen siedelnden Arten. Auf dem Grünland selber sind keine Bruthabitate bzw. für Vögel vorhanden. Potentiell wertgebende Brutvogelarten in den angrenzenden Habitaten sind Waldohreule, Grünspecht, Mäusebussard, Bluthänfling, Star, Girlitz und Gartengrasmücke – hier ist von einer lokalen Bedeutung der Bestände auszugehen.

Mit Beginn der Baumaßnahmen findet im Plangebiet ein geringfügiger dauerhafter Verlust von Grünflächen als naturnaher Lebensraum für Tiere und Pflanzen statt. Durch die Nutzung der Fläche kann es zu lärmbedingten Störungen für Vögel kommen, die das Plangebiet als Nahrungsbiotop nutzen. Da im direkten Umfeld ausreichend Ausweichflächen vorhanden sind, sind die Beeinträchtigungen in der Summe als gering zu werten.

Da die Planung außerdem darauf abzielt, dass die vorhandenen Flächen in Ihrer natürlichen Ausbildung weitgehend erhalten bleiben, werden die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als gering gewertet.

#### **c) Schutzgut Fläche**

Die Planung bereitet die Inanspruchnahme von rd. 2,38 ha Weide- bzw. Brachfläche sowie Schotterflächen zugunsten der Nutzung als Fußballgolfanlage vor. Es ist nur in geringen Umfang mit der baulichen Inanspruchnahme der vorhandenen natürlichen Flächen durch Baumaßnahmen (ca. 0,1 ha) zu rechnen. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut sind wegen der geringen baulichen Inanspruchnahme als gering zu werten. Sie bestehen sowohl in der Bau- wie auch in der Betriebsphase.

#### **d) Schutzgut Boden**

Der Plangeltungsbereich zählt zu der Bodenregion Bergland und der Bodengroßlandschaft Lössbörde. Der Bodentyp ist als "Sonstige Abtragsfläche" beschrieben, Aussagen zu Bodenfruchtbarkeit, Bodenverdichtung, Bodenwasserhaushalt und Filtereigenschaften des Bodens im Plangebiet liegen im NIBIS®-KARTENSERVEN (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass durch den ehemals erfolgten Kiesabbau der ursprüngliche natürliche Bodenabbau vollkommen zerstört wurde.

Geotope, Bodendenkmale oder Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Baubedingte Beeinträchtigungen entstehen durch geringfügigen Bodenab- und Bodenauftrag, Verdichtung und Bodenumlagerungen. Die betriebsbedingten Auswirkungen entsprechen in etwa den baubedingten. Durch die geplante Nutzung werden auch Bereiche außerhalb der baulichen Anlagen in Anspruch genommen.

Bezogen auf die Vorbeeinträchtigungen durch den früheren Bodenabbau sind die Beeinträchtigungen als gering zu werten.

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

Innerhalb des Planbereichs bestehen keine Offengewässer. Wasserschutzgebiete bestehen nicht.

Schadstoffeinträge gehen unter Einhaltung der bautechnischen Regelwerke weder bau- noch betriebsbedingt einher. Anfallendes Regenwasser wird wie bisher auch vor Ort versickert. Anfallendes Abwasser wird der Klärung zugeführt.

Die Auswirkungen für das Schutzgut bewegen sich wegen der, wie bisher ortsnah stattfindenden Versickerung, im geringen Bereich.

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

Die Fläche ist Teil eines größeren, nur in geringem Umfang mit Gehölzen bestandenen Freiraums, der einen Abstand von rd. 150 m zum Siedlungsbereich hat. Er besitzt insofern noch eine Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum für die bebauten Flächen.

Bauartbedingt geht ein geringer Teil des Ausgleichsraums verloren. Bezogen auf die geringe Größe liegen die Beeinträchtigungen im geringen Bereich.

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

Eine besondere Eigenart und Schönheit der Landschaft besteht nicht. Trotz der zwischenzeitlich naturnahen Sukzession ist weiterhin der ehemalige Bodenabbau durch das veränderte Bodenrelief prägend.

Betriebs- und bauartbedingt findet eine weitere Überformung un bebauter Flächen statt. Wegen der bereits bestehenden künstlichen Prägung sind diese Beeinträchtigungen als gering einzustufen.

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

Bau- und Bodendenkmäler sind weder in der Bau- noch in der Betriebsphase betroffen.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Sachgüter bestehen nicht, da das Gebiet hier keine Bedeutung besitzt.

#### **i) Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen bestehen vorrangig im Bereich der natürlichen Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaft. Diese Wechselwirkungen werden im Rahmen der Bilanzierung des Eingriffs gem. § 1a Abs. 3 BauGB und der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

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

---

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

Erhebliche Umweltauswirkungen wurden nicht festgestellt.

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

Verstöße gegen das Artenschutzrecht können unter Beachtung allgemeiner Schutzvorkehrungen (Jahreszeitliche Einschränkungen bei Gehölzfällungen und Baumaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln) vermieden werden. Der Bebauungsplan hat diese Maßnahme verbindlich übernommen.

#### **c) Schutzgut Fläche**

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

#### **d) Schutzgut Boden**

Die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelungen des Bodens sind naturschutzfachlich betrachtet im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) mit abgehandelt worden und werden innerhalb des Plangebiets abgegolten.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit.

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

Erhebliche Beeinträchtigungen wurden nicht ermittelt, da das anfallende Regenwasser auch weiterhin vor Ort versickert wird.

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

Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung sind aufgrund der Geringfügigkeit nicht zu erwarten. Versiegelungen sollten auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Ein gewisser Ausgleich von Beeinträchtigungen in das Schutzgut geht mit den Maßnahmen einher, die für den Ausgleich von den Beeinträchtigungen in die allgemeinen Schutzgüter von Natur und Landschaft erforderlich werden.

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

Erhebliche Beeinträchtigungen wurden nicht ermittelt.

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

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

Eine Betroffenheit wurde nicht ermittelt.

### **3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten**

Mit Blick auf die Ziele des Bebauungsplans, der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung einer Fußballgolf- und sonstigen Freizeitsportanlage, bestehen keine Alternativen zur Festsetzung eines Sondergebiets für Freizeitsport.

Alternative Planungsmöglichkeiten sind aufgrund der fehlenden Eignung anderer Flächen, auf die der Vorhabenträger Zugriff hat, nicht gegeben.

### **3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**

Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG werden durch den Bebauungsplan, der ein Sondergebiet (SO) Fußballgolf/ Freizeitsport festsetzt, nicht vorbereitet und befinden sich auch nicht im Umfeld.

## **3.3 Zusatzangaben**

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

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm), städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) und die Ergebnisse einer Vor-Ort-Bestandsaufnahme mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. In Bezug auf die naturschutzfachlichen Belange wurden die Ergebnisse einer Eingriffsregelung aufbauend auf das sog. "Städtetagsmodell" berücksichtigt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben. Die weitere Umweltprüfung erfolgt unter Beachtung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Sachverhalte. Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

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

Für Verbesserungen des Naturhaushalts und für den Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft setzt der Bebauungsplan extensive Grünlandflächen und Strauchhecken an den Baugebietsrändern fest.

Die Gemeinde wird im Rahmen des Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die beabsichtigten Funktionsverbesserungen auf diesen Flächen eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben. Die Ergebnisse der Ortstermine werden anhand von Fotos dokumentiert und in die weiteren städtebaulichen Überlegungen der Gemeinde zum Ausgleich einfließen.

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

### **3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Auslöser der Planung ist die Vorbereitung eines Sondergebiets (SO) Fußballgolf/ Freizeitsport im bisherigen Außenbereich gem. § 35 BauGB westlich des Ortsteil Burgdorf-Bahnhof, durch das die dort vorhandene brachliegende Fläche eines ehemaligen Kiesabbaus baulich in Anspruch genommen werden soll.

Innerhalb des 2,38 ha großen Baugebietes sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nur 0,1 ha Versiegelungen zusätzlich zulässig. Ansonsten werden für die geplanten Nutzungen bereits vorgeprägte Flächen (Schotterflächen) in Anspruch genommen bzw. es erfolgen durch die Inanspruchnahme nur geringe Eingriffe in die natürlichen Schutzgüter.

---

Gemeinde Burgdorf, Samtgemeinde Baddeckenstedt, Landkreis Wolfenbüttel

Betroffen von der insgesamt rd. 2,38 ha großen Fläche sind im wesentlichen Grünflächen, versiegelte Schotterflächen und natürlich belassene Grundstücksfläche ohne weiteren Bewuchs. Daneben finden sich auch zusammenhängende Gehölzbereiche und eine aufgewachsene Tannenbaumplantage.

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

Nach Prüfung der planerischen und tatsächlichen Situation durch ein Artenschutzgutachten und eine Biotopkartierung und -bewertung ermittelt die Umweltprüfung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch einen gewissen Lebensraumverlust einen Eingriff, der sich aber durch Bauzeiteneinschränkungen zum Schutz von Brutvögeln minimieren lässt. Darüber hinaus bieten die anschließenden Flächen ausreichend Raum, um Störungen des Erhaltungszustands der betroffenen Tierarten auszuschließen. Die Beeinträchtigungen sind in der Summe insofern als gering zu werten.

Für das Schutzgut Fläche werden durch den Flächenverbrauch im Bereich der geplanten baulichen Anlagen Beeinträchtigungen ermittelt, die wegen der geringen Größe als gering zu werten sind.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind wegen der Bodengegebenheiten (ehemalige Abbaufäche) als gering erheblich zu werten. Unabhängig davon sind die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ermittelten Ausgleichsmaßnahmen geeignet, auch hier für Verbesserungen bzw. einen Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden zu sorgen.

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

Die Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung lassen sich durch dauerhaft begrünte Flächen (Gärten, Dachflächen), die Pflanzung von Gehölzen sowie Flächenstilllegungen minimieren. Wegen der geringen Ausdehnung der geplanten baulichen Anlagen wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen ermittelt.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft wurden nicht ermittelt, da das Gebiet als ehemalige Abbaufäche deutlich überprägt ist.

Eine Betroffenheit von Kultur und Sachgütern wurde nicht ermittelt.

### 3.3.4 Quellenangaben

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
  - Landesregierung Niedersachsen: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, 2017
  - Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 und 1. Ändf. für den Großraum Braunschweig
  - Gemeinde Baddeckenstedt: Flächennutzungsplan, Stand 16. Änd.
- Landkreis Wolfenbüttel: Landschaftsrahmenplan 1997/ Teilfortschreibung 2005
  - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)
  - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)
- Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB;
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)
- Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

#### 4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

Stellungnahme der **Polizeiinspektion Salzgitter/ Peine/ Wolfenbüttel** vom 14.11.2022:

Die südwestlich des Plangebietes verlaufende L 474 weist zwar seit 2011 keine Unfallhäufung auf, aber es wurden 7 Verkehrsunfälle verursacht, bei denen in 6 Fällen das Fahrzeug von der Fahrbahn abgekommen und gegen einen Baum geprallt ist.

Vor diesem Hintergrund sind Maßnahmen zu ergreifen, um:

1. reflexartige Fahrmanöver, z. B. durch an oder auf die Fahrbahn geratende Gegenstände (Fußbälle, ...), aber auch
2. ablenkende Einflüsse, z. B. durch Blick auf mitunter seltene oder "interessante" Motive oder Aktivitäten (Klettern, Bubble Soccer, Hochseilgarten) zu verhindern.

Dazu sind:

1. Ballfangzäune oder vergleichbare Maßnahmen und
2. Sichtschutzmaßnahmen, baulich oder mittels Bepflanzung, bzw. ein ggf. so großer Abstand zwischen der Fahrbahn und dem genutzten Geländebereich, so dass keine ablenkende Sichtbeziehung mehr aufgebaut werden kann, erforderlich.

Stellungnahme des **LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst** vom 18.08.2022:

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

#### 5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

---

##### - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Veröffentlichung vom 26.07.2022 bis 29.08.2022 in der Samtgemeinde Baddeckenstedt. Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

##### - Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 19.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.08.2022 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen. Die Begründung wurde daraufhin um Hinweise ergänzt.

##### - Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die Veröffentlichung vom 30.10.2023 bis 04.12.2023 in der Samtgemeinde Baddeckenstedt stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 24.10.2023 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

## 6.0 Zusammenfassende Erklärung

Der Bebauungsplan "Burgdorf-Bahnhof (Fußballgolf)" der Gemeinde Burgdorf hat das Ziel die Darstellung des wirksamen Plans den konkreten Absichten zur Errichtung einer Fußballgolf/Freizeitsportanlage bauleitplanerisch abzusichern.

Die in der Aufstellung befindliche 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Baddeckenstedt wird eine Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung Freizeitsport ausweisen. Abgeleitet aus diesen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt der Bebauungsplan die baulich zu nutzenden Bereiche als sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Fußballgolf/ Freizeitsport". Die Fläche befindet sich im bisherigen Außenbereich gem. § 35 BauGB westlich des Ortsteil Burgdorf-Bahnhof, durch das die dort vorhandene brachliegende Fläche eines ehemaligen Kiesabbaus baulich in Anspruch genommen werden soll.

Die Planfläche beansprucht für die Planung rd. 2,4 ha und liegt zudem entlang der Landesstraße 474. Betroffen von der insgesamt rd. 2,4 ha großen Fläche sind im wesentlichen Grünflächen, versiegelte Schotterflächen und natürlich belassene Grundstücksfläche ohne weiteren Bewuchs. Daneben finden sich auch zusammenhängende Gehölzbereiche und eine aufgewachsene Tannenbaumplantage. Hierfür wird im westlichen Bereich des Plangebiets eine Fläche von rd. 1,36 ha als sonstiges Sondergebiet (SO I) mit der Zweckbestimmung "Fußballgolf" festgesetzt und im östlichen Planbereich ein sonstiges Sondergebiet (SO II) "Freizeitsport" auf rd. 0,61 ha bestimmt.

Neben den Flächen für die Freizeitsportarten werden zusätzlich bauliche Anlagen für ein Empfangsgebäude, Sanitäranlagen, Kiosk mit Biergarten und Lagergebäude zugelassen. Diese Nutzungen bilden die erforderliche Infrastruktur für die Sportanlage. Es ist geplant zur Unterbringung der vorgenannten Nutzungen den im Plangebiet bereits vorhandenen baulichen Bestand in Anspruch zu nehmen. Da der Bedarf der für Sportbetrieb und Gastronomie sowie die notwendigen sanitären Anlagen erst im Baugenehmigungsverfahren ermittelt werden, wird die für diese Nutzungen maximal zu nutzende Grundfläche großzügig auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Da eine Erschließung des Plangebiets außerhalb der Ortsdurchfahrt der L 474 ausgeschlossen ist, erfolgt diese über eine vorhandene innerörtliche Zufahrt die sich ca. 20 m westlich des Kreuzungsbereichs der L 474 und der L 619 befindet. Diese führt im Bestand als ca. 4 m breiter geschotterter Weg zur L 474 bis zum Plangebiet und befindet sich innerhalb der Bauverbotszone. Vom NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, wurde im Rahmen des Verfahrens mitgeteilt, dass im Zuge der Landesstraße L 474 zwischen Osterlinde und Berel ein Radweg im "weiteren Bedarf" des gültigen Radwegekonzeptes des Landes Niedersachsen gelistet ist. Ein Planungsauftrag besteht derzeit nicht und Angaben zu einer möglichen Seitenwahl können nicht gemacht werden.

Um die Erschließung des Plangebiets auch nach dem Erfordernis des Rückbaus langfristig abzusichern wird nördlich der, für die Errichtung eines Radwegs erforderlichen 13 m breiten Fläche, eine private Verkehrsfläche festgesetzt, auf die der bestehende Schotterweg dann mit Zustimmung des NLSTBV verlagert werden kann und innerhalb der Bauverbotszone ausnahmsweise zugelassen wird.

Laut der durchgeführten Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse werden Eingriffe in das Artenschutzrecht nicht vorbereitet, da hinsichtlich der Wirkfaktoren des Projekts zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die Brut- und Gastvögel führt. Da mit der geplanten Umnutzung auch eine Intensivierung der Pflege z. B. durch häufigere Mahd verbunden ist, verschlechtert sich allerdings

---

Gemeinde Burgdorf, Samtgemeinde Baddeckenstedt, Landkreis Wolfenbüttel

hierdurch die Qualität des Grünlands als Nahrungshabitat. Es werden weniger Pflanzen zur Samenreife gelangen, was schlecht für Samenfresser wie dem Bluthänfling z.B. ist und es werden auch weniger Ameisennester (Nahrung für Grünspecht) und Mäusebaue vorhanden sein.

Daher wird im Bebauungsplan an der nördlichen Grenze auf Länge der vorhandenen Gehölze, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern von 4 m Breite festgesetzt in denen keine extensive Nutzung von max. 2-malige Mahd jährlich stattfindet. Andernfalls sind für die Arten mit dauerhaft geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätte, in die essentiellen Nahrungshabitate mit einbezogen werden, Beeinträchtigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätte möglich. Die Betroffenen werden ansonsten durch die gewählten Maßnahmen (Grünland, Gehölze) sowie eine externe Kompensationsfläche entsprechend minimiert bzw. ausreichend kompensiert.

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

---

Die Flächen befinden sich im Eigentum eines Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen werden insofern nicht erforderlich.

## **8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Öffentliche Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Der Gemeinde entstehen insofern keine Kosten.  
Notwendige Netzanbindungen bzw. Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz sind privatrechtlich zwischen den Versorgungsträgern und den Investoren zu regeln.

---

Gemeinde Burgdorf, Samtgemeinde Baddeckenstedt, Landkreis Wolfenbüttel

## 9.0 Verfahrensvermerk

---

Die Begründung wurde mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 30.10.2023 bis 04.12.2023 in der Gemeinde Burgdorf veröffentlicht.

Sie wurde in der Sitzung am 07.09.2023 durch den Rat der Gemeinde unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Burgdorf, den .....

.....  
(Bürgermeister)

Anlage: Externe Ausgleichsfläche

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

**Gemeinde Burgdorf  
Landkreis Wolfenbüttel**

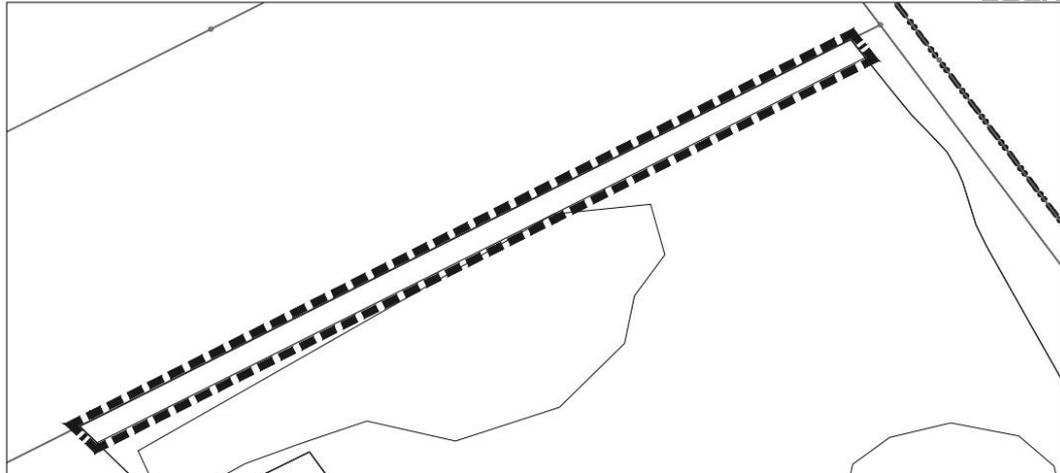
**Bebauungsplan  
Burgdorf-Bahnhof (Fußballgolf)**



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2019)

**Anlage zur Begründung - Externe Ausgleichsfläche**



Auf dem Flurstück 185/6, Flur 4, der Gemarkung Burgdorf, erfolgt innerhalb einer Fläche von ca. 0,20 ha auf eine Kompensationsmaßnahme, die 0,40 Werteinheiten (WE) erzielt.

Am Nordrand des Plangrundstücks steht zurzeit als frisch umgebrochenes Ackerland (Biotoptyp AL, Basenarmer Lehacker, Wertstufe 1) zur Verfügung. Es soll auf rd.0,20 ha ein Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (Biotoptyp GET, Wertstufe 3) entwickelt werden. Für das Extensivgrünland soll die Grünlandansaat mit regionalem Saatgut aus den Ursprungsregion 5 oder 6 (ggf. mit UNB abzustimmen) initiiert werden. Die Pflege hat durch 1–2-schürige Mahd zu erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Eine Düngung sowie Ausbringung von Gülle, Jauche oder Gärresten sind nicht zulässig. 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. Nach der Umsetzung sollten 2 Jahre und nach 5 Jahren eine Entwicklungs- und Erfolgskontrolle erfolgen.



Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig