

 GEMEINDE BERGFELD	Vorlage Nr.:	I/47/GB
	Aktenzeichen:	
	BearbeiterIn:	Schuwalow

Beratungsfolge			Beratungsergebnis			
Sitzungstermin	Gremium	TOP	JA	NEIN	ENTH.	Abweichender Beschluss
08.09.2026	Gemeinderat Bergfeld					

Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplans Priasfeld V

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Bergfeld beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG):

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Priasfeld V“ für den im Lageplan dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes im Bereich „Priasfeld V“ mit zunächst 12 Wohnbaugrundstücken auf einer Fläche von ca. 14.288,58m².
2. Der Rat der Gemeinde Bergfeld stimmt der Beauftragung des Büros für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt, Braunschweig, mit der Bearbeitung des Bebauungsplans „Priasfeld V - 1 Bauabschnitt“ auf Grundlage der vorliegenden Kostenermittlung vom 14.07.2026 zu.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen weiteren Schritte zur Aufstellung des Bebauungsplans einzuleiten und die gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Der Gemeinderat beschließt, den in der Vergangenheit gefassten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bergfeld Ost“ aufzuheben.
5. Die Gemeinde Bergfeld beschließt den Erwerb einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Bergfeld, Flur 5, Flurstück 60/70, mit einer Größe von ca. 16.874 m².

Bergfeld, 30.06.2026

gez. Ralf Michel
Bürgermeister

Begründung

Die Gemeinde Bergfeld beabsichtigt, im Bereich „Priasfeld V“ ein neues Wohnbaugebiet zu entwickeln und damit zusätzliche Wohnbauflächen für die Gemeinde bereitzustellen.

Hierzu soll das Grundstück Flur 5, Flurstück 60/70, mit einer Gesamtfläche von rund 37.000 m², erworben werden.

Die Entwicklung der Gesamtfläche soll nicht unmittelbar vollständig erfolgen. Vielmehr ist eine abschnittsweise Entwicklung vorgesehen.

Gegenstand des nunmehr vorgesehenen ersten Bauabschnitts ist ausschließlich der im Plan dargestellte orange markierte Bereich mit einer Fläche von ca. 14.288,58 m².

Auf dieser Fläche soll zunächst ein kleineres Wohnbaugebiet mit etwa 10 bis 12 Wohnhäusern entstehen. Die weitere Entwicklung der verbleibenden Flächen des Grundstücks soll zu einem späteren Zeitpunkt und entsprechend dem tatsächlichen Bedarf erfolgen.

Für den Bereich liegt bereits ein Parzellierungsplan „Priasfeld V – Variante A“ und „Priasfeld V – Variante B“ vor. Dieser stellt eine mögliche Aufteilung der Fläche in einzelne Baugrundstücke dar und dient als Grundlage für die weitere städtebauliche Planung.

Die konkrete Anzahl und Größe der Baugrundstücke sowie die endgültige städtebauliche Ausgestaltung werden im weiteren Bebauungsplanverfahren festgelegt.

Der erste Bauabschnitt soll eine bedarfsgerechte und überschaubare Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereichs ermöglichen. Durch die zunächst vorgesehene Entwicklung von etwa 10 bis 12 Wohnbaugrundstücken soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne die Gesamtfläche des vorgesehenen Entwicklungsbereichs unmittelbar vollständig zu überplanen und zu erschließen.

Die weitere Entwicklung des insgesamt rund 37.000 m² großen Grundstücks Flur 5, Flurstück 60/70 kann zu einem späteren Zeitpunkt in weiteren Bauabschnitten erfolgen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrsflächen sowie die erforderlichen Grün- und Freiflächen festgelegt werden.

Der für die Gemeinde Bergfeld geltende Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome stellt den für die geplante Wohnbauentwicklung relevanten Bereich bereits als Wohnbaufläche (W) dar.

Im Rahmen der 50. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die am südöstlichen Ortsrand von Bergfeld gelegene Fläche als Wohnbaufläche dargestellt und als wohnbauliche Entwicklungsfläche der Gemeinde vorgesehen.

Die Begründung zur 50. Änderung des Flächennutzungsplans weist für die betreffende Fläche eine Größe von rund **3,07 ha** aus.

Die vorgesehene Entwicklung des Bereichs „Priasfeld V“ entspricht damit grundsätzlich der bereits im Flächennutzungsplan vorbereiteten städtebaulichen Entwicklung.

Der Bebauungsplan soll die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche konkretisieren und die für die tatsächliche Bebauung erforderlichen verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen schaffen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher für die vorgesehene Wohnbauentwicklung grundsätzlich nicht erforderlich, soweit sich der Bebauungsplan innerhalb der entsprechenden Darstellung des Flächennutzungsplans bewegt und aus dessen Darstellungen entwickelt werden kann.

Ein wesentlicher Bestandteil der Planung ist die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebietes.

Um eine geeignete Anbindung des Baugebietes zu schaffen, ist vorgesehen, einen Teil des Wegegrundstücks Flur 5, Flurstück 233/2, zu erwerben.

Dabei soll nur derjenige Teil des Weges erworben werden, der für die verkehrliche Anbindung des Baugebietes erforderlich ist.

Das Wegegrundstück Flur 5, Flurstück 277/60 soll in das Baugebiet integriert und entsprechend den Anforderungen der zukünftigen Wohnbebauung ausgebaut werden.

Vorgesehen ist, die Erschließungsstraße des Baugebietes über das Flurstück 277/60 zu führen und anschließend auf das Flurstück 233/2 münden zu lassen.

Damit soll eine geeignete verkehrliche Anbindung des neuen Wohngebietes geschaffen und der zusätzliche Verkehr aus dem Baugebiet entsprechend abgeführt werden.

Die genaue Ausgestaltung der Erschließung sowie der hierfür erforderliche Flächenbedarf werden im weiteren Planungs- und Erschließungsverfahren festgelegt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen nach der derzeit vorliegenden Kostenermittlung Planungskosten in Höhe von

20.210,00 € netto bzw. 24.049,90 € brutto.

Darüber hinaus können im weiteren Planverfahren zusätzliche Kosten entstehen, insbesondere für erforderliche Fachgutachten, Vermessungen, Katasterleistungen, Vervielfältigungen oder weitere erforderliche Planungsleistungen.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wird dieser gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Anschließend wird die Planung für den ersten Bauabschnitt gemeinsam mit dem beauftragten Planungsbüro weiter ausgearbeitet.

Dabei werden insbesondere die konkrete Grundstücksaufteilung, die verkehrliche Erschließung, die baulichen Festsetzungen sowie die erforderlichen Grün- und Ausgleichsmaßnahmen näher bestimmt.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingehenden Stellungnahmen werden geprüft und bei der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird dem Rat der Gemeinde Bergfeld der Bebauungsplan einschließlich Begründung und gegebenenfalls Umweltbericht zur abschließenden Beratung und zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB vorgelegt

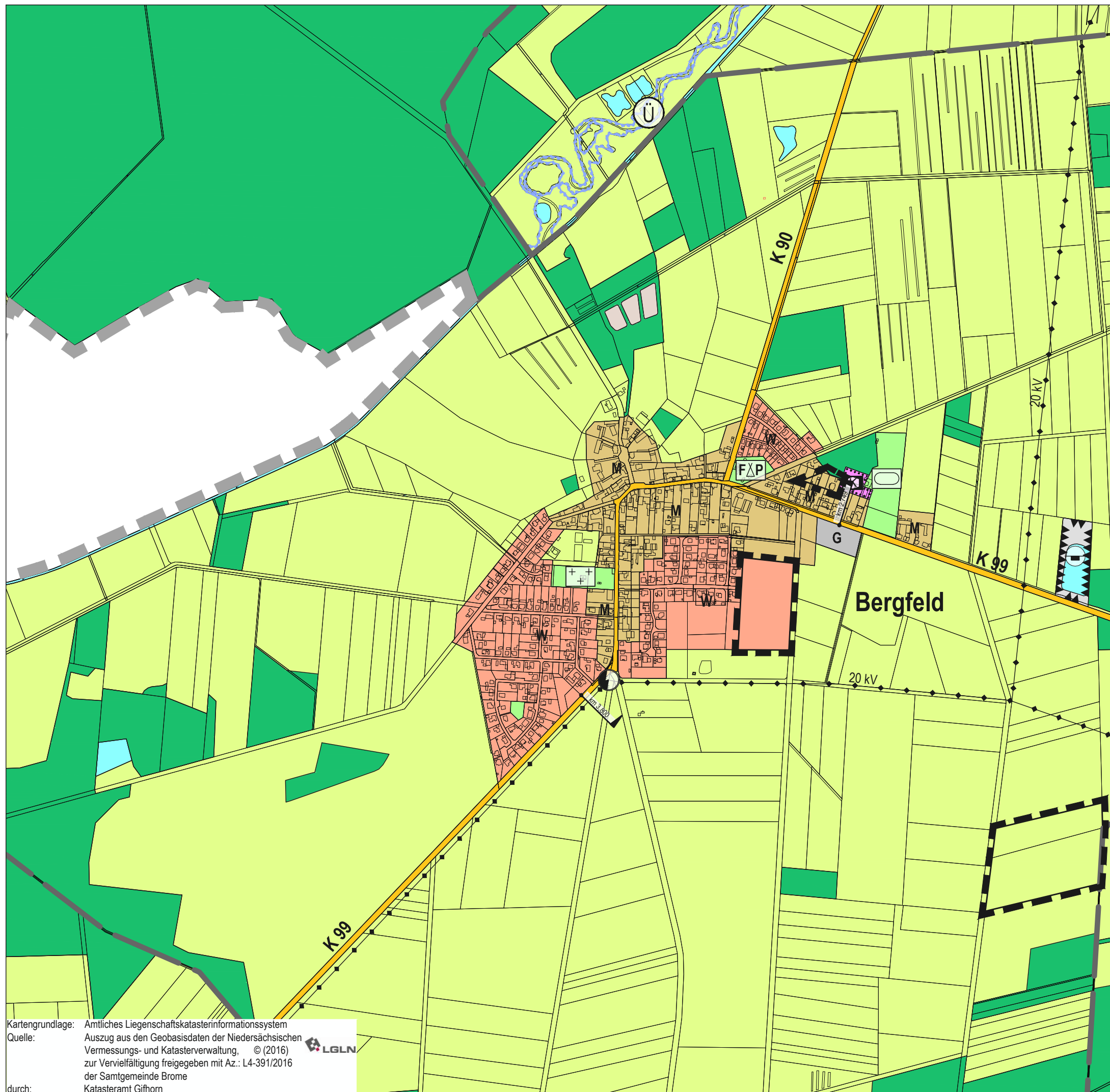
Grund für die Aufhebung ist, dass die betreffende Fläche (Bergfeld Ost) im derzeit geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Die seinerzeit beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes zu Wohnbauflächen entspricht somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Da die ursprünglich vorgesehene Wohnbauentwicklung damit nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der bisherige Aufstellungsbeschluss aufgehoben werden.

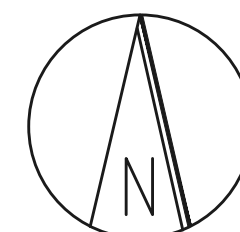
Eine zukünftige Entwicklung der Fläche bleibt grundsätzlich möglich und kann im Rahmen eines neuen bauleitplanerischen Verfahrens erneut geprüft werden, sofern hierfür die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Samtgemeinde Brome

Flächennutzungsplan
Digitalisierung
inklusive 50. Änderung



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2016) zur Vervielfältigung freigegeben mit Az.: L4-391/2016 der Samtgemeinde Brome
durch: Katasteramt Gifhorn



M 1:10.000

Bergfeld
Gemeinde Bergfeld

Samtgemeinde die Gelegenheit gegeben werden, vor Ort Eigentum zu bilden. Die vorhandenen Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge sollen damit durch eine tragfähige Bevölkerungszahl gesichert werden. Durch die Planung werden überwiegend z.Zt. landwirtschaftlich genutzte Bereiche in der Samtgemeinde erstmalig als Wohnbau- und Gewerbeflächen dargestellt.

Darüber hinaus sind Teilflächen in fast allen Ortslagen der Mitgliedsgemeinden erfasst, innerhalb derer Flächendarstellungen an geänderte Nutzungsansprüche oder bereits vorhandene Nutzungen angepasst bzw. im Nachgang zu Satzungsverfahren oder Verfahren gem. 13 a BauGB berichtigt werden.

Bergfeld

Eine Funktionszuweisung innerhalb des Zentrale-Orte-Systems durch das Regionale Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008 liegt für die Gemeinde nicht vor. Bergfeld ist hinsichtlich der Eigenentwicklung unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Die wesentliche Aufgabe der Gemeinde liegt in der Eigenentwicklung.

Über das aus dem Landesraumordnungsprogramm übernommene Vorranggebiet hinaus setzt das Regionale Raumordnungsprogramm nordöstlich der Ortslage, begleitend zum Verlauf der Kleinen Aller ein Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft (III 2.5.4 (4)) sowie ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6) / (8)) fest. Nördlich und nordwestlich der Ortslage befinden sich Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)). Ebenfalls westlich der Ortslage befinden sich, aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (III 2.1 (6)) Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowie westlich und südlich, aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft (III 2.1 (7)). Im Südosten der Gemarkung beschreibt das RROP ein Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung (III 2.3 (4)) für Kiessande.

Brome

Der Zentralort der Samtgemeinde, der Flecken Brome, ist mit den Ortsteilen Brome und Altendorf im Regionalen Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008 als Grundzentrum mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus festgelegt. Hiermit verbunden sind zum einen die Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung mit Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen und im Zusammenhang mit der besonderen Aufgabe Tourismus und Erholung gleichzeitig auch die Mitversorgung der jeweiligen Fremdenverkehrsgäste. Diese Funktionen werden innerhalb des Ortes konzentriert.

Hinzu kommt im Bereich der grundzentralen Aufgaben die Bereitstellung von Wohnraum bzw. Bauland zur Weiterentwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten, die gem. Vorgabe des Regionalen Raumordnungsprogrammes über das Maß der Eigenentwicklung hinausgehen, um im ländlich strukturierten Raum leistungsfähige zentrale Orte zu erhalten. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 stellt hierzu fest, dass im Flecken Brome Potenziale für eine weitere Siedlungsentwicklung am Standort vorhanden sind. An den Zentralort Brome grenzen zudem im Nordosten und Südosten Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft an. Die gesamte Ortslage liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Trinkwassergewinnung und entlang der Ohre besteht ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz.

Ehra-Lessien

Eine Funktionszuweisung innerhalb des Zentrale-Orte-Systems durch das Regionale Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008 liegt für die Gemeinde nicht vor. Ehra-Lessien ist hinsichtlich der Eigenentwicklung unterhalb der grundzentralen

Für die Ermittlung des durch die Raumordnung festgelegten Planungshorizontes für die Eigenentwicklung reduziert sich die Anzahl der 706 geplanten Wohneinheiten deshalb rechnerisch auf ca. 483 Wohneinheiten. Dadurch resultiert aus der vorliegenden Planung für die Samtgemeinde eine Wohnflächenbedarfsdeckung für insgesamt **8,4 Jahre**, ausschließlich für die Bedarfsdeckung der Eigenentwicklung der Gemeinden. Dabei handelt es sich um eine geringfügige Unterschreitung des unteren Planungshorizontes der Raumordnung für die Wohnraumbedarfsdeckung von 10 Jahren.

Die statistische Erfassung der Entwicklungszahlen beinhaltet alle im Rahmen dieses Verfahrens beabsichtigten Planänderungen. Rechnerisch nicht berücksichtigt wurden dabei bereits erfolgte Planänderungen, bzw. parallel verlaufende Verfahren in der Samtgemeinde. Um diese Situation besser bewerten zu können, werden nachfolgend werden die vorliegenden Zahlen gemeinde- und ortschaftbezogen bewertet.

Gemeinde Bergfeld

Bergfeld

Für die Eigenentwicklung der Gemeinde Bergfeld ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 31 Wohneinheiten für die Dauer der nächsten 10 Jahre. Die geplanten 38 Wohneinheiten in Bergfeld decken den Bedarf der Wohnraumnachfrage für 12,5 Jahre. Damit werden die Vorgaben der Raumordnung hinsichtlich des zulässigen zeitlichen Planungshorizonts eingehalten.

Gemeinde Brome

Für die Eigenentwicklung der Gemeinde Brome ergibt sich ein rechnerischer Bedarf an 115 Wohneinheiten für die nächsten 10 Jahre. Die geplanten 3 Wohnbauflächen in der Gemeinde decken den Bedarf an Wohneinheiten in der Gemeinde Brome für ca. 5,7 Jahre ab.

Flecken Brome/Altendorf

Das Regionale Raumordnungsprogramm macht mit dem Auftrag der Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten über das Maß der Eigenentwicklung hinaus eine entsprechende Vorgabe für die Ortsteile Brome und Altendorf des Flecken Brome. Wesentliches Ziel ist es, im ländlich strukturierten Raum leistungsfähige zentrale Orte zu erhalten. In der Ortschaft Brome sind ca. 57 Wohnbaugrundstücke geplant. Bezogen auf die gemeindeeigene Einwohnerzählung die von ca. 2750 Einwohnern in Brome–Altendorf ausgeht, ist der Wohnflächenbedarf für die Eigenentwicklung für ca. 4,9 Jahre gedeckt und bleibt damit hinter den Vorgaben der Raumordnung zurück. In Altendorf wurde auf die Planung von Wohneinheiten verzichtet um Beeinträchtigungen der vorhandenen alten Dorfstruktur zu vermeiden und die nordöstlich angrenzenden naturbelassenen Flächen zu bewahren.

Benitz

In Benitz ist die Deckung des Wohnflächenbedarfs aufgrund geringer Einwohnerzahl durch die Nachverdichtung des Siedlungsbereichs oder einen Zugriff auf die geplanten Wohneinheiten in Wiswedel möglich. Deshalb plant die Gemeinde hier z.Zt. keine weiteren Wohneinheiten.

Wiswedel

In Wiswedel werden ca. 6 Wohnbaugrundstücke geplant. Bezogen auf die gemeindeeigene Zählung, die von 97 Einwohnern in Wiswedel ausgeht, ist der Wohnflächenbedarf über den beabsichtigten Planungshorizont von 10 – 15 Jahre hinaus, für ca. 17,5 Jahre gedeckt. Ursache hierfür ist, dass die Gemeinde in zentraler Lage ein neues Wohnbaugebiet ausweisen möchte, das bereits bebaute Grundstücke sinnvoll in den

Die geplanten 64 Wohneinheiten decken den Bedarf für die nächsten 13 Jahre. Damit werden die Vorgaben der Raumordnung hinsichtlich des zulässigen zeitlichen Planungshorizonts eingehalten.

Tülau-Fahrenhorst

In Tülau-Fahrenhorst sind 54 Wohneinheiten geplant, davon 44 auf Wohnbauflächen und 10 auf gemischten Bauflächen. Hierdurch wird der Bedarf für die nächsten 14,2 Jahre gedeckt. Damit werden die Vorgaben der Raumordnung hinsichtlich des zulässigen zeitlichen Planungshorizonts eingehalten

Voitze

In Voitze sind 10 Baugrundstücke geplant. Hierdurch wird der Wohnbaugrundstücksbedarf für die nächsten 6,8 Jahre gedeckt. Damit wird der zeitliche Planungshorizont unterschritten, wobei zu berücksichtigen ist, dass in Tülau geplante Wohneinheiten zur Deckung des Bedarfs herangezogen werden können oder Nachverdichtungen im Bestand erfolgen können.

Gesamtbetrachtung

Die Samtgemeinde erachtet die vorgenommenen Ausweisungen im Samtgemeindegebiet für angemessen und überwiegend als an die Ziele der Raumordnung angepasst. Aus der vorliegenden Planung für die Samtgemeinde ergibt sich eine Wohnflächenbedarfsdeckung für insgesamt 9 Jahre für die Bedarfsdeckung der Eigenentwicklung der Samtgemeinde.

Der darüber hinausgehende Bedarf zur Abdeckung des Bedarfs aus den grundzentralen Aufgaben des Flecken Brome und der Gemeinde Rühen wurde dabei nicht berücksichtigt. Grund hierfür ist der, aufgrund der aktuell vorliegenden Daten und Prognosen für das Jahr 2030 zur Altersstruktur, zu erwartende geringfügige Bevölkerungsrückgang. Entsprechend der zukünftig tatsächlich eintretenden Bevölkerungsentwicklung behält sich die Samtgemeinde spätere Ausweisungen von erforderlichen Wohnbauflächen vor.

2.1 Gemeinde Bergfeld

Die Darstellungen in der Gemeinde werden im Zuge der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes in digitale Form überführt und auf eine aktuelle Kartengrundlage übertragen. Insoweit ist das gesamte Gebiet der Gemeinde Gegenstand der Änderung, als die Darstellung der Straßen auf diejenigen des überörtlichen Verkehrs beschränkt und die übrigen Straßen in die benachbarten Bauflächen einbezogen werden. Darüber hinaus entfallen die Darstellung des allgemeinen Maßes der Nutzung und die Darstellung von Baugebieten. Alle Flächen werden zukünftig nur noch als Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt (Änderungsbereich A).

Der Änderungsbereich B enthält alle Flächen für die sich im Rahmen der vorliegenden Änderung in den einzelnen Bereichen die Art der Bodennutzung ändert.

Nach Genehmigung und Wirksam werden der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung erfährt, gem. § 6 (6) BauGB neu bekannt gemacht werden. Hierzu wird die *"Samtgemeinde im Rahmen des Feststellungsbeschlusses bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die vorliegende Änderung erfahren hat, neu bekannt zu machen ist."*

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden für die Gemeinde Bergfeld die folgenden zeichnerischen Änderungen vorgenommen. Dabei werden insgesamt zwei Flächen für die bauliche Nutzung neu dargestellt.

Die **Fläche 1** liegt am südöstlichen Ortsrand und wird zukünftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Diese Fläche ist als wohnbauliche Entwicklungsfläche der Gemeinde für die nächsten 10 Jahre vorgesehen. Dies wird erforderlich, da die westlich angrenzende bisherige Entwicklungsfläche zwischenzeitlich durch einen Bebauungsplan (Priasfeld-Ost IV) rechtskräftig überplant und bereits weitgehend veräußert, teilweise auch bereits bebaut ist, sodass weitere Nachfrage im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung hier nicht mehr gedeckt werden kann.

Da die Gemeinde keine zentralörtlichen Funktionen oder Zuweisungen hat ist sie unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Hierfür sind 3,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner pro Jahr als angemessen festgelegt. Bei rd. 883 Einwohnern in Bergfeld entspricht dies in 10 Jahren ca. 31 Bauplätzen für Wohnnutzungen. Auf der neuen Fläche sind, ausgehend von einem Bruttobaulandbedarf von 800 m² im ländlichen Raum, zukünftig maximal 38 Baugrundstücke zu realisieren. Dies ist als angemessen anzusehen.

Die **Fläche 2** liegt am nordöstlichen Ortsrand und ist zwischenzeitlich durch genehmigte Bebauung (Betriebsgebäude, Wohnen) im Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Nutzung bereits in Anspruch genommen. Hier erfolgt die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) zur planungsrechtlichen Absicherung der genehmigten Nutzungen.

Die bisherigen Darstellungen als Flächen für die Landwirtschaft entfallen.

Die Flächen 1 und 2 befinden sich innerhalb des TWGG (Trinkwassergewinnungsgebiet) Rühren in der Schutzzone III B und sind im RROP als Vorbehaltsgebiete für die Trinkwassergewinnung beschrieben.

Südöstlich der Ortslage entfällt die Darstellung einer Sonderbaufläche für Windenergieanlagen, da dieser Standort nicht mit den aktuellen Vorgaben der Raumordnung (Vorrangstandorte korrespondiert. Die Fläche wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.2 Flecken Brome

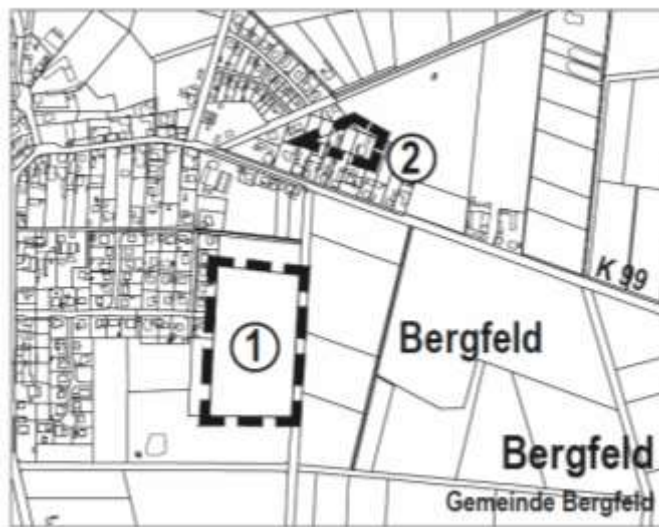
Die Darstellungen in der Gemeinde werden im Zuge der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes in digitale Form überführt und auf eine aktuelle Kartengrundlage übertragen. Insoweit ist das gesamte Gebiet der Gemeinde Gegenstand der Änderung, als die Darstellung der Straßen auf diejenigen des überörtlichen Verkehrs beschränkt und die übrigen Straßen in die benachbarten Bauflächen einbezogen werden. Darüber hinaus entfallen die Darstellung des allgemeinen Maßes der Nutzung und die Darstellung von Baugebieten. Alle Flächen werden zukünftig nur noch als Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt (Änderungsbereich A).

Der Änderungsbereich B enthält alle Flächen für die sich im Rahmen der vorliegenden Änderung in den einzelnen Bereichen die Art der Bodennutzung ändert.

Nach Genehmigung und Wirksam werden der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung erfährt, gem. § 6 (6) BauGB neu bekannt gemacht werden. Hierzu wird die *"Samtgemeinde im Rahmen des Feststellungsbeschlusses bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in*

c) Kultur- und sonstige Sachgüter

- Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die Schutzbedürftigkeit von Objekten und Ensembles.
- Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:
- Denkmallisten des Landkreises

Beschreibung der Flächen**1. Gemeinde Bergfeld**

- 1 Im Südosten der Ortslage von Bergfeld wird auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ca. 3,07 ha Wohnbaufläche (W) bauleitplanerisch vorbereitet.
- 2 Im Osten der Ortslage von Bergfeld wird eine baulich bereits in Anspruch genommene Fläche von ca. 0,29 ha als Mischgebiet (M) dargestellt.

Auf der Fläche 2 handelt es sich um die Anpassung an eine vorhandene Nutzung die keine Neuversiegelungen mit sich bringt und deshalb auch nicht zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Schutzgüter führt. Die Betrachtung der Schutzgüter bezieht sich deshalb ausschließlich auf die Fläche 1.

a) Naturräumliche Schutzgüter**- Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Überwiegend herrscht als Biotoptyp Acker (A) vor, d.h. naturferne bis künstliche Biotopflächen mit geringer Artenvielfalt.

Eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besteht nach Auswertung des Landschaftsrahmenplans und des Kartenwerks des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) nicht. Im Plangebiet selbst und auch in seiner direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Die vorhandenen Schutzgebiete konzentrieren sich auf das Ohretal nördlich des Ortskerns von Altendorf. Aus dem Änderungsbereich besteht in diese Gebiete hinein jedoch

keine Beeinträchtigung. Hinweise auf seltene, gefährdete, stark gefährdete oder geschützte Tierarten im Änderungsbereich sind nicht gegeben. Auch im Rahmen der Ortsbegehung konnten keine derartigen Arten festgestellt werden.

- Boden

Nach der aktuellen Bodenübersichtskarte¹⁴⁾ wird der natürliche Bodentyp in den Änderungsbereichen durch Podsol-Braunerde geprägt. Als Bodenarten dominieren hier Sande z. T. mit Steinen. Es handelt sich um Ackerboden geringer Güte. Die natürlichen Bodeneigenschaften sind im Plangebiet durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung stark überformt. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation ist das Schutzgut im Plangebiet von geringer Bedeutung.

- Wasser /Grundwasser

Oberflächengewässer sind in den Plangebieten nicht vorhanden. Ca. 1 km westlich des Planbereiches verläuft die "Kleine Aller", die von einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz umlagert ist. Zu Überschneidungen mit dem Planbereich kommt es nicht. Bergfeld liegt in einem Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft (Wasserversorgung) und Trinkwassergewinnung.

Im Änderungsbereich ist die Grundwasserneubildung mit 200-250 mm pro Jahr als gering bis mittel eingestuft. Der Anteil an pflanzenverfügbarem Wasser ist gering bis sehr gering. Bedingt durch die erstmalige Versiegelung der Bereiche kommt es zu einer starken Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser.

- Klima/Lufthygiene

Der betrachtete Änderungsbereich ist bisher unversiegelt und durch ein Übergangsklima im Bereich bebauter Ortsrandlagen zum Freilandklima der offenen Feldflur geprägt. Somit kommt ihm die Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes zu, das einen Beitrag zur Verbesserung des innerörtlichen Klimas leistet. Durch den geplanten Siedlungsbereich mit seinem hohen Anteil an wärmespeichernden Oberflächen sind mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Lufthygiene zu erwarten.

- Landschaft

Die Fläche ist in die Kulturlandschaft Ackerfläche einzuordnen, die infolge der Änderungen zu einem baulich geprägten Standort wird. Im Landschaftsrahmenplan wird der Standort als Bereich geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit charakterisiert. Das nordwestlich von Bergfeld verlaufende Auengebiet der "Kleinen Aller" von Bergfeld ist aufgrund der räumlichen Entfernung nicht beeinträchtigt. Dies gilt auch für das ca. 5 km östlich von Bergfeld gelegene Landschaftsschutzgebiet Drömling. Deshalb ist nur mit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft zu rechnen.

- Fläche

Da es sich um eine bisher unversiegelte Fläche handelt, die erstmals baulich in Anspruch genommen wird, kommt es zu einer starken Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche.

¹⁴⁾ Bodenübersichtskarte (BÜK) M 1 : 50.000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

b) Schutzgut Mensch

Die Ortschaft Bergfeld ist ein Siedlungsraum ohne Bedeutung für die Erholung. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

c) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In Bergfeld gibt es gem. Landschaftsrahmenplan keinen Hinweis auf archäologisch wichtige Bereiche und Objekte.

Die Planfläche 1 verfügt über eine geringe Ertragsfähigkeit. Da die entstehende Baufläche über einen hohen Stellenwert als Wirtschaftsgut verfügt stellt die bauliche Inanspruchnahme dieser Fläche keine Beeinträchtigung dar.

Entwicklungsprognose

Durch die Änderung der Fläche 1 wird eine Erweiterung des Siedlungsbereiches in Bergfeld nach Osten ermöglicht.

Eine genaue Bilanzierung der Eingriffe findet auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt. Durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung und den damit erfolgten Düngemiteleintrag sind die Flächen von geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Die Versiegelung der Flächen in den Änderungsbereichen wirkt sich auf die Bodenstruktur, das Bodenleben, das Filtrationsvermögen und die Grundwasserneubildungsrate in dem Bereich der Versiegelung negativ aus.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation**- Vermeidung/ Minimierung****Wechselwirkungen**

Es bestehen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Fläche, Boden und Wasser sowie Beeinträchtigungen auf die Luft und die Landschaft.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Mit der Planung werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand Flächen, die eine geringe Bedeutung für die Umwelt besitzen, in Anspruch genommen. Eventuell erforderliche Ausgleichmaßnahmen werden im Rahmen der weiteren bauleitplanerischen Verfahren ermittelt. Durch die entstehenden Hausgärten ist jedoch von einer Durchgrünung des Baugebietes auszugehen, so dass die Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere von geringer Bedeutung sind.

Diese Auswirkungen können auch durch eine planerische Beschränkung der Versiegelungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umweltverträglich gestaltet werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Standort wurde gewählt um auf der bereits von den angrenzenden Misch- und Wohnbaugebieten geprägten Fläche eine Siedlungserweiterung vorzubereiten. Eine Anbindung der Flächen über die vorhandene Erschließung ist problemlos möglich. Durch Inanspruchnahme dieser Flächen in Ortsrandlage können weniger beeinträchtigte Bereiche geschützt werden. Vergleichbare alternative Flächen stehen nicht zur

Verfügung. Die Planungen berücksichtigen das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 BImSchG werden durch die Flächennutzungsplanänderungen nicht vorbereitet.

2. Flecken Brome



Brome/ Altendorf

- 1 Im Norden der Ortslage von Brome/Altendorf wird auf einer bisher als eine für Sport- und Erholungszwecke geplanten Sonderbaufläche mit einem geringen Anteil von Baumanpflanzungen ca. 3,15 ha Wohnbaufläche (W) bauleitplanerisch vorbereitet.
- 2 Im Osten des Ortsteils Brome wird auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche und der westlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche ca. 1,07 ha Wohnbaufläche (W) bauleitplanerisch dargestellt. Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt es sich um die erstmalige Inanspruchnahme bisher unversiegelter Fläche.

StadtCAD-Flächenbilanz

Schlüsse I	Bezeichnung	Nr	Fläche (qm)	Fläche (ha)
01103	Allgemeine Wohngebiete	0	10.301,00	1,03
	Allgemeine Wohngebiete	0	6.042,00	0,60
	Allgemeine Wohngebiete	0	17.070,00	1,71
	Zwischensumme		33.413,00	3,34
06100	Straßenverkehrsflächen	0	1.285,00	0,13
	Straßenverkehrsflächen	0	886,00	0,09
	Straßenverkehrsflächen	0	3.766,00	0,38
	Zwischensumme		5.937,00	0,59
15130	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	0	39.351,00	3,94
	Zwischensumme		39.351,00	3,94

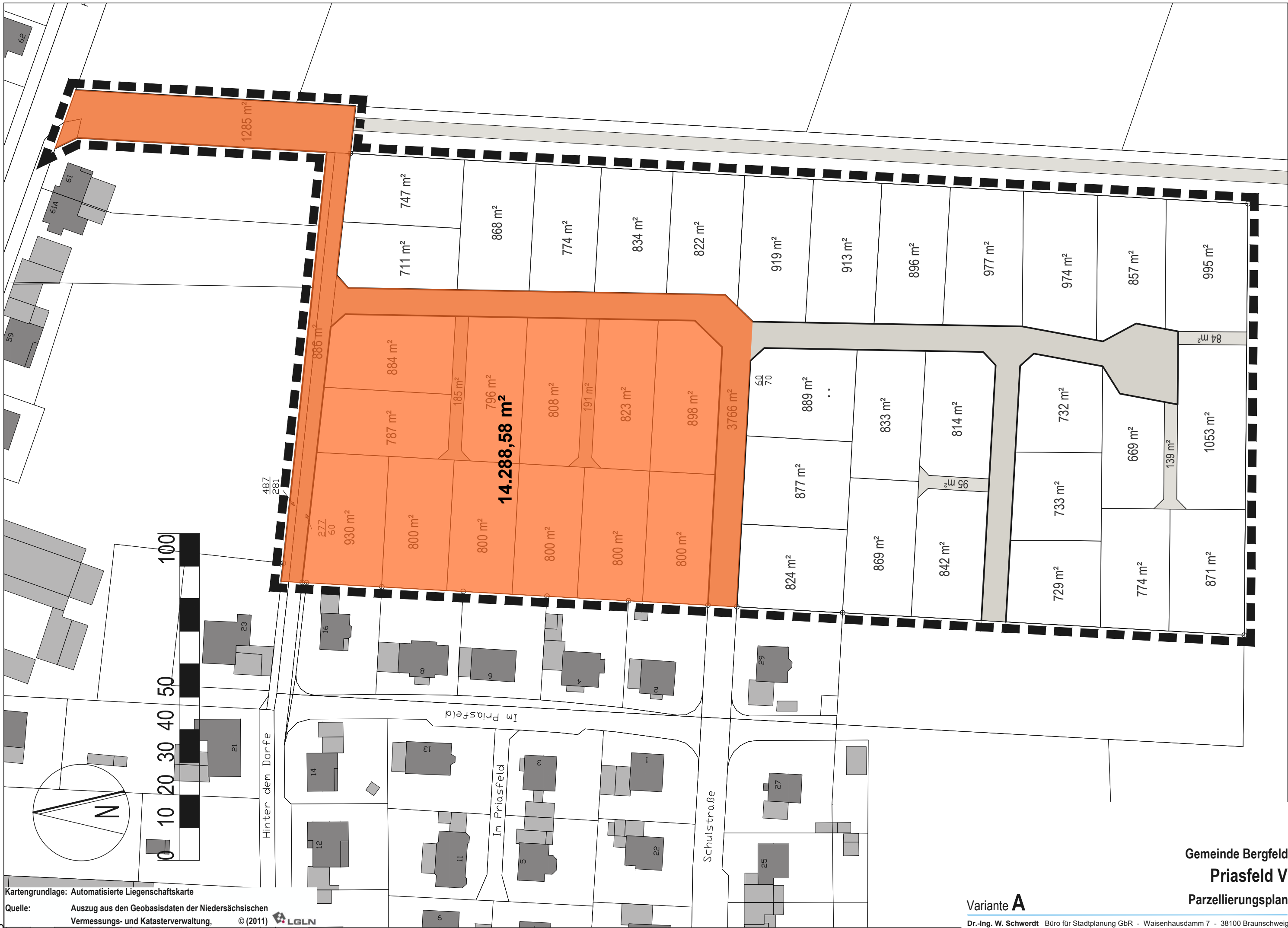


Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN

StadtCAD-Flächenbilanz

Schlüssel	Bezeichnung	Nr	Fläche (qm)	Fläche (ha)
01103	Allgemeine Wohngebiete	0	7.931,00	0,79
	Allgemeine Wohngebiete	0	4.925,00	0,49
	Allgemeine Wohngebiete	0	21.073,00	2,11
	Zwischensumme		33.929,00	3,39
06100	Straßenverkehrsflächen	0	3.251,00	0,33
	Straßenverkehrsflächen	0	886,00	0,09
	Straßenverkehrsflächen	0	1.285,00	0,13
	Zwischensumme		5.422,00	0,54
15130	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	0	39.351,00	3,94
	Zwischensumme		39.351,00	3,94





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

Gemeinde Bergfeld
Herrn Bürgermeister R. Michel
Hauptstraße 11
38467 Bergfeld

Per E-Mail: verwaltung@gemeinde-bergfeld.de

www.dr-schwerdt.de

E-Mail-Adresse: stadtplanung@dr-schwerdt.de

Telefon (0531) 123 34 - 0

Volksbank BRAWO eG

IBAN: DE65269910662111853000

BIC: GENODEF1WOB

Hinweise zur DSGVO entnehmen Sie bitte unserem Internetauftritt

14.07.2026 FS/Kö

Bebauungsplan "Priasfeld V"

Sehr geehrter Herr Michel,

mit diesem Schreiben übersenden wir Ihnen aufgrund der Vergrößerung des Plangebietes eine erneute Kostenermittlung für den Bebauungsplan "Priasfeld V" in der Gemeinde Bergfeld.

Ich bedanke mich für die Nachfrage und stehe für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. F. Schwerdt

Anlage

Gemeinde Bergfeld
Hauptstraße 11
38467 Bergfeld

www.dr-schwerdt.de

E-Mail-Adresse: stadtplanung@dr-schwerdt.de

Telefon (0531) 123 34 - 0

Volksbank BRAWO eG

IBAN: DE65269910662111853000

BIC: GENODEF1WOB

Hinweise zur DSGVO entnehmen Sie bitte unserem Internetauftritt

14.07.2026 FS/Kö

Bebauungsplan "Priasfeld V"
hier: erneute Kostenermittlung

Die Kosten für die Bearbeitung des o. g. Bebauungsplans berechnen wir in Anlehnung an die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 2021, Teil 2, Abschnitt 1 – Bauleitplanung, wie folgt:

1. Planungskosten

1.1 Städtebauliche Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um rd. **1,90 ha**.

Die Größe des Plangebiets ist ungefähr ermittelt, die Abrechnung erfolgt nach den Honorarspannen der HOAI nach der tatsächlich bearbeiteten Fläche.

Der für Bebauungspläne (Honorarzone II) aus der Honorartafel abzuleitende untere Ansatz der Honorarspanne beträgt damit:

bis 1,0 ha	€	8.799,00
zuzügl. $\frac{0,90 \text{ ha} \times (14.502 - 8.799)}{1,0 \text{ ha}}$ € =	€	5.132,70

Grundleistungshonorar	€	13.931,70
-----------------------	---	-----------

Summe 1.1 (Städtebauliche Planung)	pauschal	<u>€ 13.900,00</u>
------------------------------------	----------	--------------------

Seite - 2 -

14.07.2026

zur erneuten Kostenermittlung Gemeinde Bergfeld
Bebauungsplan "Priasfeld V"1.2 Grünordnungs- und Umweltplanung

Die Kosten für Eingriffsbilanzierung, Umweltprüfung und Umweltbericht gem. Anlage 1 zum BauGB berechnen wir auf der Grundlage des folgenden Zeithonorars

2 Std. x 110,00 €/Std. (Bearb. Gr. I) =	€	220,00
18 Std. x 85,00 €/Std. (Bearb. Gr. II) =	€	1.530,00
14 Std. x 60,00 €/Std. (Bearb. Gr. III) =	€	<u>840,00</u>
d.s.	€	2.590,00
Summe 1.2 (Umweltplanung)	pauschal	<u>€ 2.560,00</u>

2. Nebenkosten (Auslagen)

Nebenkosten regeln sich gem. § 14 HOAI:

2.1 Vom Auftragnehmer werden die zur Erledigung des Auftrages anfallenden Kosten für Telefon, Fahrtkosten (0,30 €/km), Porto und Materialkosten (Folien, Vorlagen, hausinterne Plots und Vervielfältigungen, Verpackung) berechnet. Bei einem Auftrag dieser Größenordnung werden diese Nebenkosten mit pauschal € 650,00 angeboten.

2.2 Nicht enthalten in der Summe sind die Kosten für Vervielfältigungen (Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, zusätzlich angeforderte Vervielfältigungen) sowie Katastergebühren.
Sie werden gesondert nachgewiesen und abgerechnet.

Digitale Daten aus unserem Haus werden im AutoCAD-DWG-Format zur Verfügung gestellt. Andere Formate können nach Absprache als besondere Leistung bereitgestellt werden.

3. Besondere Leistungen (Durchführung des Verfahrens)

Besondere Leistungen für die Abwicklung und Koordination der Bauleitplanverfahren, Bekanntmachungsunterlagen, Ausarbeiten der Beratungsunterlagen der Gemeinde zu Bedenken und Anregungen, Zusammenstellung der Urkunden und Einholung katasteramtlicher Übereinstimmungsbestätigung werden nach dem zeitlichen Aufwand berechnet. Diese Leistungen werden bei einem Plan dieser Größenordnung angeboten mit pauschal € 3.100,00.

Alle Kosten verstehen sich zuzüglich Mehrwertsteuer in der gesetzlichen Höhe (zurzeit 19 %).

Dipl.-Ing. F. Schwerdt



Gemeinde Bergfeld

Bergfeld Ost

Bebauungsentwurf

Stand: § 3 (1) BauGB