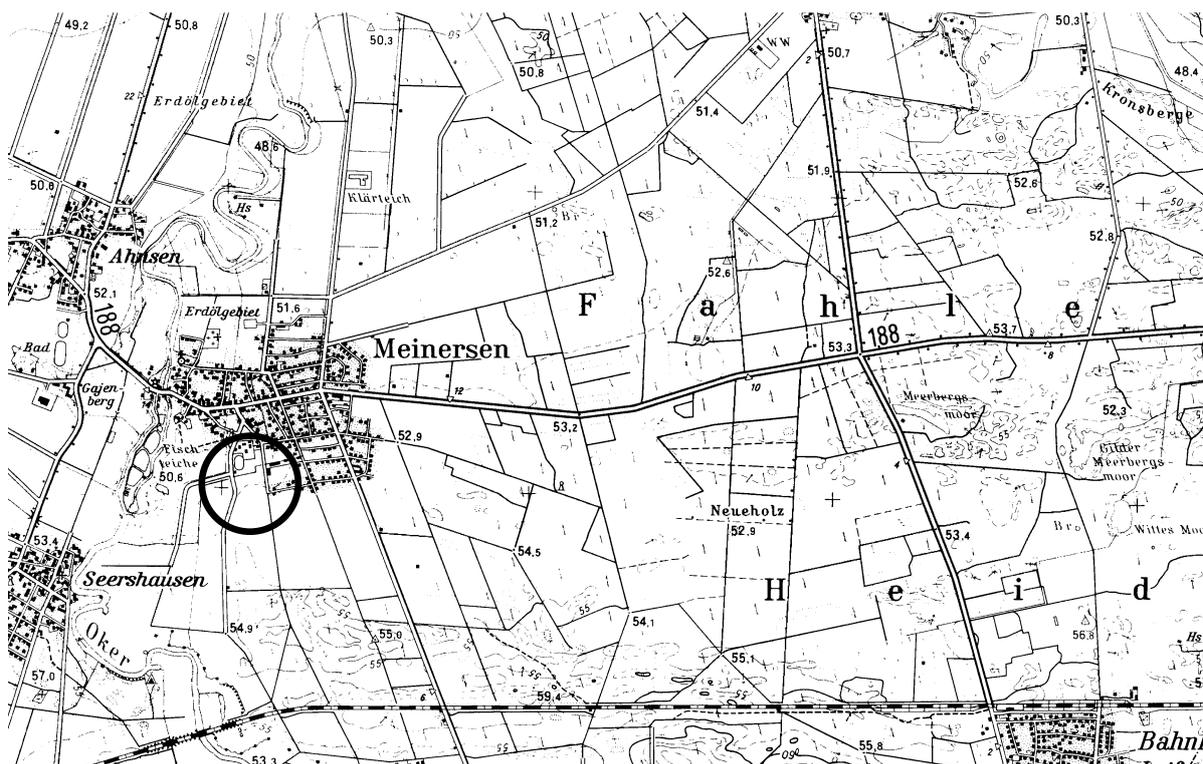


Begründung zum Bebauungsplan "Bambergsweg"

1. Änderung, Erweiterung und teilweise Aufhebung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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



In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen, M.Sc. Ing. M. Roszewska; A. Körtge, K. Müller; M. Pfau

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Baugebiete	7
2.2 Verkehrliche Belange	9
2.3 Grünflächen	9
2.4 Ver- und Entsorgung	10
2.5 Brandschutz	10
2.6 Spielflächen	10
2.7 Fläche für die Landwirtschaft	11
2.8 Aufhebungsbereich	11
3.0 Umweltbelange	11
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	11
3.2 Immissionsschutz	12
3.3 Altablagerungen	12
4.0 Flächenbilanz	13
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	13
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	19
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	19
6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	19
6.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden und Nachbargemeinden	20
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	20
7.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts	20
7.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts	20
7.3 Herstellen öffentlicher Straßen	20
7.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	21
8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	21
9.0 Verfahrensvermerk	21

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Meinersen befindet sich im Landkreis Gifhorn.

Der Landkreis Gifhorn liegt im östlichen Teil Mittelniedersachsens. Von Norden nach Westen wird der Landkreis von den Landkreisen Uelzen, Celle und der Region Hannover umgeben. Im Süden grenzen die Landkreise Peine, Helmstedt sowie die kreisfreien Städte Braunschweig und Wolfsburg an. Im Osten gliedert sich der zu Sachsen-Anhalt gehörende Altmarkkreis Salzwedel an. Die rd. 21.000 Einwohner zählende Samtgemeinde Meinersen liegt am südwestlichen Rand des Landkreises Gifhorn

Die Gemeinde Meinersen liegt im Westen des Samtgemeindegebietes und besteht aus den Gemeindeteilen Meinersen, Ahnsen, Böckelse, Päse, Höfen, Seershausen, Warmse, Hardsesse und Ohof. In der Gemeinde Meinersen sind rd. 8.500 Einwohner ansässig.

Die Einbindung in das überregionale Straßennetz erfolgt durch die Bundesstraße 188, die das Samtgemeindegebiet mit den Bundesstraßen B 214 und B 4 verknüpft. Von regionaler Bedeutung sind die Landesstraßen L 283, L 299, L 414 und L 320 und diverse Kreisstraßen. Anschluss an die Autobahn A 2 Ruhrgebiet – Magdeburg – Berlin besteht südlich Richtung Braunschweig und bei Peine in ca. 30 km Entfernung.

Durch das Samtgemeindegebiet verläuft die Fernbahnstrecke Hannover – Wolfsburg – Berlin mit Regionalverkehr. Haltepunkte für den Regionalverkehr nach Gifhorn/Wolfsburg und Hannover bestehen in Ohof und (Bahnhof) Leiferde. Auf der Schienentrasse Braunschweig - Gifhorn ist eine Regional-Stadtbahn (RegioStadtBahn) mit Haltepunkt im Osten von Meinersen geplant.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Lage der Samtgemeinde Meinersen in der Metropolregion Hannover – Braunschweig – Wolfsburg – Göttingen, im Verflechtungsbereich des Oberzentralen Verbundes (Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg in Verbindung mit Wolfenbüttel) und Nähe zu den wichtigen Städten der Region (Mittelzentren Gifhorn und Peine und den Oberzentren Braunschweig, Celle, Hannover und Wolfsburg) bringt zusätzliche Standortvorteile sowohl im Hinblick auf wirtschaftliche Belange, als auch in Bezug auf Freizeit und Kulturangebote. Die Samtgemeinde stellt insbesondere einen touristischen Schwerpunkt innerhalb dieser Region dar.

Für die Gemeinde Meinersen gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)¹⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In Grundzentren sind dieses die Angebote und Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf (2.2.03).

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

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sowie Natur und Landschaft (3.1.2 01) sind bei der Energiegewinnung u. a. auch Effizienz und Umweltverträglichkeit (4.2 01) zu berücksichtigen. Die Nutzung einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien soll unterstützt werden (4.2 01).

Zeichnerisch stellt das LROP neben den Haupteinrichtungen der Verkehrsinfrastruktur (4.1.2 und 4.1.3) für das Samtgemeindegebiet Gebiete zur Trinkwassergewinnung (3.2.4) und Natura 2000 Gebiete (3.1.3) entlang der Läufe von Aller und Oker dar.

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)²⁾ für den Großraum Braunschweig. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Gemeindeteil Meinersen als Grundzentrum in der Samtgemeinde Meinersen festgelegt. Zusätzlich zu den im LROP definierten Aufgaben ist die Siedlungsentwicklung – gemäß dem Prinzip der dezentralen Konzentration – vorrangig auf die zentralen Orte (II 1.1.1) auszurichten. Schwerpunkt- raum der Siedlungsentwicklung ist das zentralörtliche System. Nach den Zielen des RROP besitzen Grundzentren (II 1.1.1 (8)) zusätzlich die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Seiner grundzentralen Bedeutung für die Samtgemeinde nachkommend ist der Gemeindeteil Meinersen mit Handelseinrichtungen, öffentlichen sozialen und schulischen Einrichtungen sowie Freizeit- und Sportstätten sehr gut ausgestattet.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Krippe, einer Sporthalle und die Erweiterung der Schule für den Ganztagsbetrieb sowie in der Gemeinde Meinersen am Südwestrand der Ortslage an der Grundschule zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 5,57 ha und bezieht sich auf einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Dabei werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Umfang von 1,86 ha aufgehoben, wo bisher Sondergebiete für eine Tennishalle und eine Reithalle festgesetzt waren. Dort verbleibt es künftig bei landwirtschaftlich genutzten Flächen im dann unbeplanten Außenbereich.

Südlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Topographie des Planbereiches ist als nahezu eben zu bezeichnen.

Die zeichnerischen Festlegungen des RROP weisen für den Geltungsbereich bauleitplanerisch gesicherte Bereiche auf.

Westlich grenzt das Okertal an, das als Natura 2000 Gebiet (III 1.3 (1)) festgelegt ist. Gleichzeitig ist dort ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)) festgelegt, das mit Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft (III 1.4 (6), (8) und (9)) und Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen (III 2.1 (7) und 3 (3)) überlagert ist.

Diese Festlegungen wurden in der Nachbarschaft des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der 1998 in Kraft trat, 2008 getroffen.

Da durch die vorliegende Planung die nachbarschaftliche Situation nicht grundlegend geändert wird, wird davon ausgegangen, dass die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gem. § 1 (4) BauGB erachtet werden kann. Insbesondere kommt die Gemeinde ihrer grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen nach, indem sie die Möglichkeit zur Errichtung einer Krippe in Er-

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der aktuellen Fassung

gänzung des Kindergartens schafft. Ferner erfüllt sie mit der Planung die Aufgabe des Grundzentrums zur Bereitstellung einer Sportanlage und trägt zur Deckung der Nachfrage nach einem Ganztagsschulbetrieb bei.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Meinersen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan in seiner Fassung von 1977.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Bambergsweg", der am 27.02.1998 in Kraft getreten ist, wurde im Parallelverfahren die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Sondergebiete für die Reithalle betrieben. Im Zuge der 8. Änderung waren zuvor bereits die Gemeinbedarfsflächen dargestellt worden. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Nunmehr erfolgt die erste Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, um einerseits den Bau einer Krippe zu ermöglichen und die angespannte Parkplatzsituation zu entspannen und andererseits auch, um den bedarfsgerechten Bau einer Mensa für den Ganztagsbetrieb der Grundschule zu ermöglichen.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 5,57 ha, von denen 4,51 ha bereits Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren neben Flächen für Gemeinbedarf für die Schule Sondergebiete für eine Tennishalle und eine Reithalle festgesetzt. Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sollte das Planungsrecht geschaffen werden, um zum Kindergarten zusätzlich eine Krippe zu errichten. Während des Planverfahrens zeigte es sich, dass auch eine neue Sporthalle benötigt wurde und für den Ganztagsbetrieb der Schule eine Mensa. Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert und folglich gem. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Zu dem Zeitpunkt war es vorgesehen, die Sondergebiete, die nicht für den Mensaneubau benötigt wurden, als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen und die Erschließung dort neu zu regeln. Im Erweiterungsbereich war die Errichtung von zusätzlichen Parkplätzen und eine Feuerwehrübungsfläche vorgesehen. Die Infrastrukturmaßnahmen sind zwischenzeitlich auf der Grundlage der Planreife gem. § 33 BauGB hergestellt worden. Die Realisierung des Allgemeinen Wohngebietes scheiterte bisher, da die Flächen nicht zur Verfügung stehen. Um die Erschließungsmaßnahmen am "Bambergsweg" einschließlich ihrer Abrechnung zum Abschluss bringen zu können, hat sich die Gemeinde entschlossen, den Bebauungsplan für die nicht verfügbaren Teile aufzuheben. Insofern erfolgte ein erneutes Verfahren gem. § 4a (3) BauGB. Auf Grund der langen Zeit, die seit dem letzten Verfahrensschritt vergangen ist, wurde nach § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls erneut beteiligt. Von der Möglichkeit verkürzter Fristen oder der Beschränkung auf die geänderten Bestandteile des Bebauungsplanes wurde nicht Gebrauch gemacht.

Da die Planung erfolgt, um im Innenbereich die Weiterentwicklung der schulischen Infrastruktur und der Einrichtungen für Kinderbetreuung zu ermöglichen, wird die Änderung und Erweiterung und teilweise Aufhebung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dabei wird Bezug genommen auf § 13a (4) BauGB, soweit es sich um die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Darüber hinaus wird im Erweiterungsbereich die Nutzung des Feuerwehrübungsplatzes teilweise auch als Parkplatz zugelassen. Dabei handelt es sich ebenfalls um eine Maßnahme

der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche und die gem. § 19 (2) BauNVO bebaubare Fläche betragen weniger als 2 ha. Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete).

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde im Wege der Berichtigung angepasst werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird nach § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kinderkrippe zu schaffen, wo bisher Versickerungsflächen festgesetzt waren.

Gleichzeitig ist vorgesehen, die angespannte Parkplatzsituation am "Bambergsweg" sowie am Kindergarten vom "Vorfeldweg" herkommend zu entzerren. Zu diesem Zweck wird der Feuerwehrübungsplatz für Parkplatznutzungen bereitgestellt. Da die Parkplatznutzung während der Schulzeit stattfindet, also vormittags bis in den frühen Nachmittag und die Übungen der Feuerwehr erst später am Tage erfolgen, ist die Nutzung nacheinander problemlos möglich. Durch die Doppelnutzung wird zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

Ferner wurde es notwendig, für den Ganztagsbetrieb der Grundschule eine Mensa zu errichten und die Flächen für den Schulbusverkehr neu zu ordnen. Alle Infrastrukturmaßnahmen wurden zwischenzeitlich realisiert.

Da die geplante Tennishalle seit 1998 – dem Datum der Rechtskraft des bestehenden Bebauungsplanes – nicht realisiert wurde, sollte dort maßvoll ein allgemeines Wohngebiet für ca. 30 Wohnhäuser entwickelt werden. Da die Flächen jedoch bis heute nicht zur Verfügung stehen, hat sich die Gemeinde entschlossen, die Ortsentwicklung im Süden fortzuführen und die Sondergebiete "Tennishalle" und "Reithalle" sowie die dafür vorgesehene Erschließung aufzuheben.

In der Summe umfasst der Planbereich 5,57 ha; davon handelt es sich bei 1,86 ha um den Aufhebungsbereich und im Umfang von 4,15 ha um die Neuplanung für die schulische Infrastruktur, die Kindertagesstätte und Erschließungsanlagen einschließlich einer angemessenen Anzahl von Parkplätzen und Verkehrsanlagen für die Schulbusse. Zusätzlich kann an der Zufahrt zum Kindergarten ein Bauplatz als Allgemeines Wohngebiet realisiert werden.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der vorliegenden Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 22 "Bambergsweg" der Gemeinde Meinersen zugrunde. Er ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn am 27.02.1998 rechtsverbindlich geworden.

Gegenstand des Planes waren Flächen für Gemeinbedarf für die Errichtung eines Kindergartens und einer Schule sowie Sondergebiete für eine Tennishalle und eine Reithalle. Mit der vorliegenden Planung soll die Parkplatzsituation an Kindergarten und Schule entzerrt werden. Insofern wird der Geltungsbereich nach Norden um ein Flurstück erweitert und die Übungsfläche der Feuerwehr für eine Doppelnutzung vorbereitet. Gleichzeitig werden im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zwischen Schule und Kindergarten Versickerungsflächen zugunsten der Errichtung einer Krippe aufgegeben. Die notwendigen Versickerungsflächen werden dann im Norden des Kindergartens nachgewiesen. Zum Umbau der Schule für den Ganztagsbetrieb wurde der Neubau einer Mensa erforderlich.

Im Süden und Südosten des Plangeltungsbereiches sollten die Sondergebiete für die Reithalle und die Sondergebiete für die Tennishalle zugunsten einiger Baugrundstücke als allgemeine Wohngebiete neu definiert werden. Da die Flächen nach wie vor nicht für die Realisierung zur Verfügung stehen, sondern weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, hat sich die Gemeinde entschlossen, für diesen Teilbereich den Bebauungsplan aufzuheben.

2.1 Baugebiete

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Für die Planung sollten ursprünglich die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete für eine Tennishalle und Teile der Sondergebiete für eine Reithalle herangezogen und nun als allgemeines Wohngebiet im Umfang von 1,99 ha festgesetzt werden. Da die Flächen nach wie vor nicht verfügbar sind, wird nun lediglich ein Baugrundstück mit einer Größe von ca. 0,05 ha als Allgemeines Wohngebiet (WA) in der Verlängerung der Straße "Am Hasenkamp" festgesetzt.

Um den beabsichtigten Wohncharakter des Gebietes zu unterstreichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit Bezug auf die benachbarte bestehende Bebauung mit 0,3 gewählt. Dies berücksichtigt auch die vorrangig nachgefragte Wohnform des Einfamilienhauses. Mit Blick auf nachbarschützende Belange, die gegenseitige Verschattung, wird die Höhe der baulichen Entwicklung über die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossigkeit von I bestimmt. Die Festsetzung entspricht den Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die allseitig den Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) berücksichtigen. Den Bauherren soll damit eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen gewährt werden. Belange der Landesbauordnung und des Nachbarschaftsrechtes sind in diesem Rahmen aber weiterhin zu beachten und vorrangig.

Die Verkehrsflächenbreite wird mit 8,0 m so bemessen, dass auch eine Begrünung des Straßenraumes und eine spätere Weiterentwicklung des Wohngebietes möglich sind.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise wird als angemessen erachtet. Da diese Festsetzung allerdings auch erlaubt, mehrere Wohnungen in einem Einzelhaus unterzubringen, solange das Gebäude eine Gesamtlänge von 50 m auf einem Grundstück unterschreitet, werden weitergehende Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur Anzahl der Wohnungen getroffen. Mit Bezug auf die östlich vorhandene Bebauung wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² für Einzelhäuser und je 400 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt. Gleichzeitig wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB geregelt, dass die höchstzulässige Zahl von Wohnungen im Wohngebäude in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße eine Wohneinheit je angefangene 400 m² Grundstücksgröße betragen soll. So wird zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

- Flächen für Gemeinbedarf

Im Wesentlichen werden die Flächen für Gemeinbedarf in ihrem Umfang aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Im Südosten der bestehenden Schule wird ein Teil der zuvor als Stellplatzflächen für das Sondergebiet Tennishalle festgesetzten Bereiche in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen, um die Errichtung einer Schulsporthalle zu ermöglichen. Insgesamt werden rd. 1,40 ha Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Sportanlagen festgesetzt und 0,83 ha mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätten. Dort waren zuvor lediglich Kindergärten zugelassen und umfangreiche Flächen für Regenwasserversickerung. Von diesen wird die Hälfte in die überbaubaren Flächen einbezogen, um die Ergänzung des Kindergartens um eine Kinderkrippe zu ermöglichen. Hierfür ist die Erschließung von Norden her vorgesehen. Insofern und um anderweitig bereits bestehende Parkplatzprobleme zu entzerren, wird auf dem nördlich angrenzenden Flurstück, das bisher von der Feuerwehr zu Übungszwecken genutzt wird, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt und eine Anliegererschließung. Von dort kann sowohl die neue Krippe als auch ein möglicherweise erforderlicher Mensabereich der Schule erschlossen werden. Um das Maß der baulichen Nutzung flexibel zu gestalten, wird für die Schul- und Sportanlagennutzung eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Für den Bereich der Kindertagesstätten wird die Grundflächenzahl von 0,6 als ausreichend erachtet. Zuvor war dort eine zulässige Grundfläche von 450 m² für den Kindergarten und für den Bereich der Schule von 6.683 m² planungsrechtlich abgesichert. Mit der gewählten Vorgehensweise werden für die Zukunft die größtmöglichen Handlungsspielräume ermöglicht. Dies wird insbesondere als angemessen erachtet, da es sich um öffentliche Infrastruktureinrichtungen handelt, die zur Erfüllung der grundzentralen Aufgaben Meinersens erforderlich sind. Mit Blick auf den rechtskräftigen Bebauungsplan und die in der Nachbarschaft vorhandenen baulichen Anlagen wird eine Eingeschossigkeit bei offener Bauweise auch weiterhin als adäquat angesehen.

Um die Oberflächenentwässerung der Schule und der Kindertagesstätten auch in Zukunft angemessen regeln zu können, verbleibt es bei einer 1.000 m² großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Südwesten der Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätten, auf der die Regenwasserversickerung zulässig ist. Weiterhin wird zugelassen, auf dem nördlich angrenzenden Flurstück im östlichen Teil ebenfalls die Regenwasserversickerung vorzunehmen. Diese wird in den beiden hierfür festgesetzten Bereichen nach Maßgabe hydraulischer Untersuchungen erfolgen können.

Um auch für die Zukunft die gestalterische Einbindung der Bildungseinrichtungen in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen auch in dem neuen Bebauungsplan ge-

troffen, ohne jedoch die Standorte im Einzelnen festzulegen. So wird für die Zukunft ebenfalls ein angemessener Gestaltungsspielraum gewährleistet.

2.2 Verkehrliche Belange

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt von der Straße "Am Hasenkamp". Ebenfalls von "Am Hasenkamp" wird zugleich der bestehende Kindergarten erschlossen. Die Krippe und die Schule werden von Westen vom "Bambergsweg" anzufahren sein. Um vom Ort her für die Kinder eine fußläufige Durchlässigkeit zu gewährleisten, die das Erreichen der Schule auf kurzem Wege ermöglicht, sind Fußwegeanbindungen vorgesehen.

Der Ausbau der neu herzustellenden Straßen ist nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) vorgesehen. Aufgrund der gewählten Breite der neuen Straße mit 8 m ist davon auszugehen, dass eine angemessene Straßenbegrünung innerhalb der Straßenparzelle realisiert werden kann.

Am "Bambergsweg" sind zwischenzeitlich angemessene Anlagen für den Schulbusverkehr mit Wendemöglichkeit hergestellt worden. So wird der sichere Schulbusverkehr für die Kinder der Grundschule sichergestellt.

- Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs im allgemeinen Wohngebiet wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen werden. Dabei ist ein Verhältnis von Wohneinheiten:Parkplätzen von 2:1 angestrebt.

Die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken werden im Zuge der Bauanzeige bzw. des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

Um darüber hinaus die Parkplatzsituation im Zusammenhang mit der Schule, dem Kindergarten und der noch zu errichtenden Krippe zu entzerren und da am "Bambergsweg" in absehbarer Zukunft einige Parkplätze entfallen werden, wird im Norden des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf der Fläche, die bisher von der Feuerwehr zu Übungszwecken genutzt wird, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Diese wird zugleich auch künftig von der Feuerwehr genutzt werden. Dies wird insofern unproblematisch sein, da die Nutzungszeiten des Parkplatzes im Zusammenhang mit der Schul- und Kitanutzung am Vormittag und in den frühen Nachmittagsstunden anzunehmen sind, während die Übungen der Feuerwehr am späten Nachmittag, Abend und an den Wochenenden stattfinden werden.

2.3 Grünflächen

Im Umfang von ca. 0,26 ha werden im Norden des bestehenden Kindergartens Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die gleichzeitig auch für Regenwasserrückhaltmaßnahmen und zur Nutzung durch die Feuerwehr zu Übungszwecken bereitgestellt werden. Weiterhin wird der vorhandene Gehölzbestand entlang des nördlich gelege-

nen Grabens in die Grünfläche einbezogen und als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war im Osten am Übergang zur vorhandenen Bebauung eine Festsetzung einer 10 m breiten Anpflanzung vorgesehen. Diese wird mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans übernommen. So wird eine angemessene Gestaltung des Baugebietes gewährleistet.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Sollte es aufgrund von späteren Teilungen innerhalb der Baugebiete zu Hinterliegergrundstücken kommen, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation vorgesehen und soweit möglich. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Das anfallende Niederschlagswasser wird den im Norden des Kindergartens und zwischen dem Kindergarten und der Schule anzulegenden Regenwasserrückhaltemaßnahmen zugeleitet werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass so viel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken, insbesondere im allgemeinen Wohngebiet, versickert werden soll. Dies dient auch dazu, das Gleichgewicht des belebten Bodens in bisheriger Weise aufrecht zu erhalten.

Die Einzelheiten der Oberflächenentwässerung wurden mit dem Wasserverband Gifhorn abgestimmt. Es wurden einvernehmliche Lösungen nach Maßgabe der hydraulischen Verhältnisse erzielt.

2.5 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

2.6 Spielflächen

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, dass für Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden sein werden. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren steht beispielsweise an der Waldstraße/Ecke Posener Straße ein öffentlicher Spielplatz zur Verfügung. Dieser ist in einer fußläufigen Entfernung von ca. 400 m zu erreichen.

2.7 Fläche für die Landwirtschaft

Südlich der Parkplätze "Am Hasenkamp" wird Fläche für die Landwirtschaft am Übergang zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen festgesetzt. Die Fläche ist derzeit keiner anderen Nutzung zuzuführen und kann ggf. bei späteren Planungen für andere Nutzungen einbezogen werden.

2.8 Aufhebungsbereich

Da die geplante Tennishalle seit 1998 – dem Datum der Rechtskraft des bestehenden Bebauungsplanes – nicht realisiert wurde, sollte dort maßvoll ein allgemeines Wohngebiet für ca. 30 Wohnhäuser entwickelt werden. Da die Flächen jedoch bis heute nicht zur Verfügung stehen, hat sich die Gemeinde entschlossen, die Ortsentwicklung im Süden fortzuführen und den Bebauungsplan für die Sondergebiete "Tennishalle" und "Reithalle" sowie die dafür vorgesehene Erschließung im Umfang von 1,86 ha aufzuheben. Die Fläche kann wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden und zu einem späteren Zeitpunkt neu beplant werden, wenn neue Nutzungsansprüche entwickelt werden.

3.0 Umweltbelange

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der vorliegende Planbereich ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 "Bambergsweg" bereits bebaubar.

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. Ergänzend bestimmt § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung – also vor Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung – erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Planung gegenüberzustellen ist insofern der bauplanungsrechtlich geltende Bestand (Festsetzungen des Urplans aus dem Jahr 1998).

Der Urplan trifft textliche Festsetzungen, die als Ausgleich für die Eingriffe in Natur- und Landschaft dienen. Im Rahmen dieser Festsetzungen waren innerhalb der Flächen zur Eingrünung des Baugebietes je 100 m² Fläche 5 Laubbäume I. Ordnung, 10 Laubbäume II. Ordnung und 5 Sträucher zu pflanzen. Gleichzeitig waren innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen hochstämmige Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten. Dabei wurde vorgeschrieben, dass der Anteil der Bäume I. Ordnung mind. 50% betragen muss.

Insgesamt handelt es sich um 41 Bäume I. Ordnung, 62 Bäume II. Ordnung und 176 Sträucher, die mit den Festsetzungen der vorliegenden Änderung überplant werden.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Sportanlagen die Anpflanzung von 20 Bäumen I. Ordnung fest. Insofern wird der Eingriff nur teilweise auf dem Grundstück kompensiert. Die verbliebenen 21 Bäume I. Ordnung, 62 Bäume II. Ordnung und 176 Sträucher werden extern kompensiert.

Die Gemeinde wird die Kompensation in ihrem gesicherten Flächenpool in der Maßnahme A04 auf einer Teilfläche des Flurstücks 12, Flur 12, Gemarkung Meinersen umsetzen. Dem Bebauungsplan werden 1.000 m² zugeordnet. Dort soll eine Aufforstung mit standortheimischen Baumarten stattfinden. Gegenüber den einzelnen Anpflanzungen ist Wald, insbesondere aufgrund seiner Funktion zur Bereitstellung des Lebensraums für Tier- und Pflanzarten sowie seiner positiven Auswirkung auf das Lokal- und Regionalklima, hochwertiger zu bewerten. Insofern erachtet die Gemeinde die Vorgehensweise als angemessen, um die Eingriffe in Natur und Landschaft ausreichend kompensieren zu können.

3.2 Immissionsschutz

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Nachbarschaft eines Sondergebietes für eine Reithalle und eine Tennishalle zu einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Nunmehr werden diese Sondergebietsfestsetzungen aufgehoben. Mit Immissionskonflikten ist insofern nicht zu rechnen.

Der Planbereich befindet sich im Süden und Westen am Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Bereichen. Grundsätzlich ist auf Grund der Lage am Ortsrand mit den Emissionen der Landwirtschaft zu rechnen. Diese sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

3.3 Altablagerungen

Altablagerungen sind im Planbereich zurzeit nicht bekannt. Sollten bei Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen auftreten, so ist hier die nötige Sorgfalt walten zu lassen.

Bekannte oder festgestellte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gem. § 1 Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) dem Landkreis Gifhorn, Fachbereich Umwelt, unaufgefordert mitzuteilen.

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	0,05 ha	1,0%
Fläche für Gemeinbedarf		
- Schule und Sportanlagen	1,82 ha	32,7 %
- Kindertagesstätten	0,61 ha	10,9 %
Straßenverkehrsfläche	0,49 ha	8,8 %
Parkplatz	0,12 ha	2,3 %
Anliegerstraße	0,04 ha	0,8 %
Fußgängerbereich	0,01 ha	0,2 %
Öffentliche Grünfläche	0,49 ha	8,8 %
Trafo	0,003 ha	< 0,1 %
Fläche für die Landwirtschaft	0,04 ha	0,8 %
Aufhebungsbereich	1,86 ha	33,5 %
Planbereich	5,57 ha	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Archäologische Denkmalpflege

Mit Schreiben vom 03.03.2011 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgenden Planungsbeitrag:

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie (Herrn Dr. Wallbrecht) bzw. dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (Herrn Heinz Gabriel), beide erreichbar unter Tel. 05371/3014 gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG -).

- Ver- und Entsorgung

Mit ihrem Schreiben vom 01.03.2011 teilt die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** Folgendes mit:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhal-

tung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit Schreiben vom 05.02.2018 hat die **Deutsche Telekom Technik GmbH** ihre Stellungnahme wie folgt ergänzt:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Mit Schreiben vom 09.03.2011 gibt der **Wasserverband Gifhorn** folgende Hinweise:

Erschließung Schmutzwasser:

Für die Anbindung an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Bereich "Am Hasenkamp" besteht eine Anschlusstiefe von 1,10 m unter Geländeoberkante zur Verfügung. Für die Herstellung einer ausreichenden Rohrüberdeckung und einer forstfreien Verlegung auf der Grundstücksseite sollte daher eine Geländeaufhöhung von ca. 0,30 m vorgeschrieben werden.

Erschließung Regenwasserleitung:

Für die Einschätzung der Boden- und Grundwasserverhältnisse sollte vorab ein Bodengutachten durchgeführt werden, wodurch gesicherte Aussagen bezüglich Versickerungsfähigkeit und Grundwasserstand nach DWA – A 138 getroffen werden können.

Nach meinen Erfahrungen liegen in dem Gebiet stark schwankende Grundwasserstände durch die Nähe zur Oker bzw. durch die Sauregelung der bestehenden Entwässerungsgräben entlang des "Bambergsweges" und "Am Sportplatz" vor, so dass sich vermutlich nur geringe Flurabstände im Plangebiet einstellen, bei der keine planmäßige Versickerung möglich ist.

Das angeordnete Versickerungsbecken im nordöstlichen Plangebiet liegt zu weit entfernt von den Entwässerungsflächen, so dass ein Hauptsammler in Nennweite von DN 300/400 über eine Länge von ca. 150 m, komplett zum Ablaufkanal in Richtung Oker geführt werden müsste.

Der Wasserverband Gifhorn empfiehlt daher die Verlegung des Beckenstandortes ins Wohnbaugebiet ohne lange Transportsammler. Für die Ableitung des Drosselabflusses ist lediglich eine Ablaufleitung in Richtung Ablaufkanal DN 800, über das Grundstück des Kindergartens, einzuplanen. Für diese Leitungstrasse ist ein entsprechendes Leitungsrecht für den Wasserverband Gifhorn entlang der nordöstlichen Grenze festzusetzen. Ein möglicher Anschluss an den Regenwasserkanal in der Straße "Am

Hasenkamp" ist eventuell möglich, um dies zu beurteilen, sind detaillierte Berechnungen erforderlich.

Am 27.01.2014 gibt er zusätzlich folgende Hinweise:

Erschließung Schmutzwasser:

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist im südöstlichen Bereich des Plangebietes eine Hebeanlage vorzusehen. (s. Lageplan)

Die Hebeanlage wird von der Tiefenlage so geplant, dass eine eventuelle Erweiterungsfläche ebenfalls im Freigefälle über die Pumpstation entwässert werden kann. Die Einbindung der Abwasserdruckleitung erfolgt am Schmutzwasserkanal "Am Hasenkamp".

Erschließung Regenwasserleitung:

Für die Einschätzung der Boden- und Grundwasserverhältnisse sollte vorab ein Bodengutachten erstellt werden, wodurch gesicherte Aussagen bezüglich Versickerungsfähigkeit und Grundwasserstände nach DWA - A 138 getroffen werden können.

Nach unseren Erfahrungen liegen in dem Gebiet stark schwankende Grundwasserstände durch die Nähe zur Oker bzw. durch die Stauregelung der bestehenden Entwässerungsgräben entlang des "Bambergsweges" und "Am Sportplatz" vor, so dass sich vermutlich nur geringe Flurabstände im Plangebiet einstellen, bei der keine planmäßige Versickerung möglich ist.

Für eine gesicherte Oberflächenentwässerung empfehlen wir daher den Bau eines Entwässerungskanals mit einem Rückhaltebecken. Der Standort des Beckens sollte gemäß beigefügtem Lageplan südlich an der Straße "Am Hasenkamp", in südlicher Richtung, angeordnet werden.

Für die Grundstückgröße des Rückhaltebeckens ist ein Flächenbedarf von ca. 2.300 m² einzuplanen.

Das bestehende Versickerungsbecken Nr. 1 auf dem Kindergartengrundstück sollte weiter als dezentrale Anlage vom Eigentümer betrieben werden.

Das angeordnete neue Versickerungsbecken Nr. 2 im Norden des Plangebietes kann für den Oberflächenabfluss von den nordwestlichen Parkplatzflächen als dezentrale Anlage vom Straßenbaulastträger erstellt und betrieben werden.

Der **Wasserverband Gifhorn** teilt am 26.04.2011 mit, dass seine oben aufgeführten Hinweise unbedingt einzuhalten sind.

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** gibt am 23.02.2011 folgenden Hinweis:

Mit der Änderung und Erweiterung am Bambergsweg kommt es zu einer vermehrten Versiegelung von Grund und Boden. Diese führt zu einer Beeinträchtigung und dauerhaften Schädigung der Bodenfunktion. Einhergehend mit der veränderten Bodenfunktion kann es ebenso zu Beeinträchtigungen im Wasserhaushalt führen. Das auf den versiegelten Flächen des zukünftigen Baugebietes anfallende Niederschlagswasser kann nicht vom Boden des Baugebiets ausreichend aufgenommen werden und könnte somit die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen belasten.

Wir weisen daher darauf hin, dass bei einer möglichen Änderung und Durchführung des Bebauungsplanes, es zu keinerlei Störungen der umliegenden landwirtschaftlichen genutzten Areale durch evtl. Vernässungen und ähnlichem kommen darf. Bei weiterführender Planung ist zur Sicherstellung dieser Einflüsse eine ausreichende

Größe von Rückhaltebecken zu berücksichtigen, um keinesfalls die umliegenden Ackerflächen zu belasten.

Am 18.05.2011 teilt die **Untere Wasserbehörde beim Landkreis Gifhorn** Folgendes mit:

Gemäß der Begründung zum B-Plan ist vorgesehen das auf den Privatgrundstücken im allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Somit soll auf eine zentrale Beseitigung des Niederschlagswassers verzichtet werden.

Hierzu ist festzustellen, dass zunächst im Rahmen eines Baugrundgutachtens die Sickerfähigkeit des Bodens nachgewiesen werden muss.

Lt. Begründung zum Bebauungsplan ist weiterhin ausgeführt, dass „erforderlichenfalls auch im allgemeinen Wohngebiet eine weitere Regenwasserrückhaltemaßnahme angelegt werden kann“.

Hierzu ist festzustellen, dass im Bereich des Wohngebietes überhaupt keine Flächen für eine Regenrückhaltemaßnahme vorgesehen sind, welches für den Fall des Erfordernisses unbedingt nachgeholt werden muss.

Die **Untere Abfallbehörde beim Landkreis Gifhorn** gibt am 18.05.2011 folgenden Planungsbeitrag:

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgaben der RAS 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Die Stellungnahme wird am 27.12.2013 und am 05.03.2018 wiederholt.

Die **LSW Netz GmbH Wolfsburg** teilt am 10.05.2011 den Verlauf ihrer Leitungen mit und bittet Folgendes zu beachten:

Die Versorgungsleitungen sind von Überbauung und tief wurzelnden Gehölzen freizuhalten.

Bei Anpflanzungen von Straßenbäumen im Bereich unserer Kabel- und Rohrtrassen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Baumschutzes als auch aus Gründen der Versorgungssicherheit und des Unfallschutzes unser beigefügtes Merkblatt zu beachten.

- Bepflanzungen

Am 09.02.2011 gibt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** folgenden Planungsbeitrag:

Folglich bitten wir um den Aspekt der Bepflanzungen.

Da die Anpflanzungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken zu erfolgen haben, sollte davon ausgegangen werden, dass diese zu keiner Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzfläche führen sollte.

Bei der Anpflanzung verweist die Landwirtschaftskammer auf die Rücksichtnahme der in der beigefügten Anlage "Hecken und Feldgehölze", um eventuelle phytosanitäre negative Beeinträchtigungen zu verhindern. Einschließend dazu muss auch die Unterhaltung der geplanten Grünstreifen gesichert sein, so dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht minimiert wird. Sollten sich großkronige Laubbäume unter den zu pflanzen Gehölzen befinden, bitten wir um eine

Anpflanzung nicht in unmittelbarer Nähe zu den umliegenden Ackerflächen, damit einhergehende Ertragseinbußen, z.B. durch Schattenwurf, vermieden bzw. verringert werden können. Bei eventueller Anlage von Gras- und Staudenfluren ist eine ein- bis zweischurige Mahd durchzuführen, um drohende Unkrautherde einzudämmen. Im Hinblick auf die Anpflanzungen und der unmittelbaren Nähe zum Acker fordern wir bei allen Planungen einen Mindestabstand von 2 m zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen.

- Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** teilt am 23.02.2011 Folgendes mit:

Des Weiteren sollte bei der Wasserthematik auch die Dränage dieses Gebietes betrachtet und beachtet werden. Sofern Dränagen angeschnitten werden, sind diese abzufangen und eine geeignete Lösung die Betroffenen umzusetzen. Wir empfehlen in diesem Zusammenhang die örtliche Landwirtschaft einzubeziehen, da diese in der Regel aufschlussreiches Kartenmaterial zum Dränageverlauf zur Verfügung stellen kann.

[...]

Des Weiteren ist die Situation des Wegenetzes aufzuwerfen, um bei einer eventuellen Durchführung des Planes die Zuwegung zu den verbleibenden Ackerflächen zu gewährleisten. Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass die Straßen für den landwirtschaftlichen Verkehr passierbar bleiben müssen, d.h. nicht nur, dass eine Mindestbreite der Wege von 3,5 m zu planen und zu schaffen ist. Sondern auch, dass diese Breite auch gewährleistet wird. Damit ist exemplarisch gemeint, dass parkende Autos, Verkehrsberuhigungsinseln oder dergleichen das Erreichen der landwirtschaftlichen Flächen nicht be- und verhindern dürfen. Die zu beachtende Breite muss, insbesondere auch durch die Schaffung genügenden Parkraums, einkalkuliert werden und in die weiterführenden Planungen mit aufgenommen werden.

Am 17.02.2011 teilt das **Niedersächsische Landvolk** Folgendes mit:

Der Bambergsweg stellt die einzig noch frei befahrbare Verbindung von den innerörtlichen Hofstellen zur Feldflur dar.

Aus diesem Grunde muss gewährleistet werden, dass diese Zufahrt für alle Maschinen und Geräte heutiger Größe, wie sie zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der dortigen Feldflur erforderlich sind, **jederzeit** befahrbar bleibt.

Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Durchgängigkeit bei der Planung insofern beachtet wird, dass keine entsprechenden Gelegenheiten zum Parken etc. eingeplant werden und des Weiteren keine sogenannten "Schikanen", die eine Verminderung des dortigen Verkehrs in Bezug auf Geschwindigkeit etc. begründen sollen.

Wenn eine solche Planung durchgeführt werden soll, ist stets darauf zu achten, dass die entsprechenden Vorschriften über die Befahrung und den Ausbau landwirtschaftlich genutzter Wege beachtet werden.

Rein informatorisch wird darauf hingewiesen, dass auch Einsatzfahrzeuge für die Strecke der Deutschen Bundesbahn diesen Weg werden benutzen müssen, wenn ein Unfall etc. dieses erforderlich macht.

Aber auch insbesondere die in der Feldflur vorhandenen Forstflächen sind mit entsprechend großen Maschinen und Geräten erreichbar zu halten.

Bezüglich der geplanten Eingrünung usw. Verweisen wir auf die einschlägigen Empfehlungen der Fachbehörde (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig), die in jedem Fall zu beachten sind.

Am 04.05.2011 wiederholt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** ihre Hinweise.

- Immissionsschutz

Mit ihrem Schreiben vom 09.02.2011 gibt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** folgenden Planungsbeitrag:

Nachfolgend wird in den nächsten Abschnitten die Nutzung von Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen beachtet werden. Zunächst der Aspekt der Immissionen. Wir weisen darauf hin, dass durch eine möglich heranrückende Wohnbebauung ein Konfliktpotential mit der örtlichen Landwirtschaft aufwerfen kann. Seitens der Landwirtschaft könnte durch die Bewirtschaftung entsprechende Immissionen in Form von Gerüchen, Geräusche und Stäube ausgehen. Insbesondere merken wir die Geräuschkulisse der Beregnungen auf den landwirtschaftlichen Flächen an. Diese wären vom Planungsgebiet hinzunehmen und zu tolerieren. Spätere Anwohner sind darüber aufzuklären, dass ein nachhaltiger Fortbestand und eine Entwicklung der Landwirtschaft umliegend des Planungsgebiets zu gewährleisten ist.

Am 08.03.2018 gibt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** folgende Hinweise:

Hinsichtlich der landwirtschaftlich verursachten Immissionen ergänzen wir, dass südwestlich des Plangebietes zwei Beregnungsbrunnen liegen, von denen einer mittels Dieselaggregat betrieben wird. Hiervon gehen Immissionen aus, die in das Plangebiet hineinwirken können und von den Nutzern des Plangebietes als ortsüblich zu tolerieren sind.

- Kampfmittelbeseitigung

Die **Zentrale Polizeidirektion Hannover** weist in ihrem Schreiben vom 26.04.2011 auf den Runderlass des MU vom 08.12.1995 hin, wonach die Behörde der Gefahrenabwehr originär für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig ist.

Mit Schreiben vom 09.12.2013 teilt die **LGLN, RD Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst** Folgendes mit:

Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.

- Vorbeugender Brandschutz

Am 27.12.2013 teilte der **Landkreis Gifhorn** Folgendes mit:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Bemessung:

Gegen die vorgenannte Erweiterung des B – Planes bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechende den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405 für allgemeine Wohngebiete mit mind. 800 l/min, über Hydranten zu erfolgen – abhängige (Hydranten) und unabhängige (z.B. Löschbrunnen) Löschwasserversorgung. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein.
2. Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, sind Zu- und Durchfahrten erforderlich oder entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Fahrzeuge mit mindestens 22,00 t vorzusehen.

§ 1 DVO-NBauO

Zu allen Grundstücken und Gebäuden ist eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3.00 m vorzusehen.

§ 4 NBauO in V. mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO**6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a i.V.m. § 13 nach § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf durch Offenlage vom 16.02.2011 bis zum 04.03.2011 in der Verwaltung der Gemeinde Meinersen durchgeführt. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a i.V.m. § 13 nach § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 04.02.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.03.2011 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Es sind weitestgehend Stellungnahmen eingegangen, die zu ergänzenden Hinweisen in der Begründung führten.

6.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 13 a i.V. m. § 13 nach § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 18.04.2011 bis zum 18.05.2011 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 13 a i.V.m. § 13 nach § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB mit Datum vom 15.04.2011 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Zum Planverfahren gem. § 4a (3) nach § 13 a i. V .m. § 13 nach § 3 (2) BauGB hat die erneute öffentliche Auslegung vom 27.11.2013 bis zum 27.12.2013 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4a (3) nach §13 a i. V. m. § 13 nach § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB mit Datum vom 26.11.2013 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Zum erneuten Planverfahren gem. § 4a (3) nach § 13 a i. V .m. § 13 nach § 3 (2) BauGB hat die 2. erneute öffentliche Auslegung vom 29.01.2018 bis zum 02.03.2018 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden erneut gem. § 4a (3) nach §13 a i. V. m. § 13 nach § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB mit Datum vom 26.01.2018 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Ergänzungen der Begründung führten.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht.

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

7.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

7.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

7.3 Herstellen öffentlicher Straßen

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen ist bereits erfolgt.

7.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grunds und Bodens

Die Verfahren der Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung ist bereits erfolgt und kann in Kürze abgerechnet werden.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 18.04.2011 bis 18.05.2011, gem. § 4a (3) nach § 3 (2) BauGB erneut vom 27.11.2013 bis 27.12.2013 und zum zweiten Mal erneut gem. § 4a (3) nach § 3 (2) BauGB vom 29.01.2018 bis 02.03.2018 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 25.09.2019 durch den Rat der Gemeinde Meinersen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Meinersen, den 23.10.2019

gez. Dietrich
(Gemeindedirektor)

Siegel