

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1 neu, 2 neu und 5 neu
- MI, MI1** Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2 neu, 5 neu und 7 neu
- SO** Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 7 neu

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH =6,0m** Traufhöhe als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 6 neu
- OK =7,5m** Oberkante als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 6 neu

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** Offene Bauweise
- Baulinie zugl. Immissionsschutzkennlinie, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 4 neu und 9 neu
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen mit Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen für:
- Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Gasleitung, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 4 alt, 5 alt und 8 neu
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 3 neu

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Anlieger
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Ziff. 5 neu
- Lärmpegelbereich
- Zuordnung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Leiferder Weg"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel"
- Grenze der örtlichen Bauvorschrift

Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Wasserschutzgebiet - Zone III
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Textliche Festsetzungen NEU

- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in eingeschossigen Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet in Abhängigkeit zu den Grundstücksgrößen wie folgt festgesetzt: Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist maximal 1 Wohnung zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m² für Einzelhäuser und 300 m² je Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit.
- Innerhalb des Mischgebietes MI, MI1 und des allgemeinen Wohngebietes WA sind je Grundstück ein Laubbaum 1. Ordnung oder 2 Laubbäume 2. Ordnung je 10 Sträucher der Artenlisten zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen gilt Folgendes:
 - Innerhalb der Fläche ist ein Baum 1. Ordnung je 20 m² Bepflanzungsfläche, ein Baum 2. Ordnung je 10 m² Bepflanzungsfläche und je 35 Sträucher je 100 m² Bepflanzungsfläche der Artenlisten zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - Innerhalb der Fläche ist das Pflanzen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern unzulässig.
- Auf der Baulinie/ Immissionsschutzkennlinie im Mischgebiet MI 1 ist gegenüber den Emissionen des Mischgebietes und aus den Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel“ eine Immissionsschutzanlage (Gebäude oder Lärmschutzwand) mit einer wirksamen Schirmhöhe von mindestens 3 m zu errichten. Sie ist lückenlos mit der Lärmschutzanlage innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Leiferder Weg“ zu verbinden.
- Das Mischgebiet MI an der Gifhomer Straße und darüber hinaus das allgemeine Wohngebiet WA ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Gegenüber den Emissionen von dort ist passiver Schallschutz gem. DIN 4109 vorzunehmen:
 - Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche I bis III. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" f) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R_{w, res} entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{w, res} [dB]	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	---	---
II	56 - 60	30	30	30
III	61 - 65	35	30	30

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

- Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt geben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2055, S. 941).
- In dem lärmvorbelasteten Bereich sind die Fenster zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern vorrangig in der straßenabgewandten Südfassade vorzusehen. Sofern dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind für diese Räume schalldämpfende Zulufanlagen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.
- Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der DIN 4109, Tabelle 8, aufgeführten Schalldämm-Maß der Außenbelle zu Grunde zu legen.
- In dem lärmbelasteten Bereich sind die wohnlich zu nutzenden Freibereiche an der Südseite der jeweiligen Gebäude vorzusehen und durch eine lärmabschirmende Grundrissgestaltung der Wohngebäude, durch die Stellung von Nebenanlagen und Garagen und/oder durch massive Einfriedungen der Freibereiche mit einer Mindesthöhe von 2,0 über GOK vor den einwirkenden Verkehrsräuschen zu schützen.
- Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.
- Auf dem Flurstück 120/9 wird ein Überfahrrecht zu Gunsten der Nutzungen im angrenzenden Mischgebiet MI1 festgesetzt. Umgekehrt wird ein Überfahrrecht im Mischgebiet MI1 zu Gunsten der Nutzungen im Sondergebiet auf dem Flurstück 120/9 festgesetzt.
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "A" ist zur gegenseitigen Erschließung der angrenzenden Baugebiete eine Überfahrt in einer Breite von 10 m zulässig.
- Auf der Baulinie im Mischgebiet MI 1 ist ein Gebäude mit einer Höhe von mindestens 3 m und/oder eine Lärmschutzwand mit einer wirksamen Schirmhöhe von mindestens 3 m zu errichten und gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 4 lückenlos mit der südlich angrenzenden Lärmschutzanlage zu verbinden.

Pflanzenlisten

Laubbäume I. Ordnung wie z.B.:	Laubbäume II. Ordnung wie z.B.:
Betula pendula Sand-Birke	Acer campestre Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior Esche	Carpinus betulus Hainbuche
Quercus robur Stiel-Eiche	Malus spec. Kultur-Apfel (Hochstamm)
Tilia cordata Winter-Linde	Malus communis Wild-Apfel
	Populus tremula Zitter-Pappel
	Prunus padus Frühe Traubenkirsche
	Sorbus aucuparia Eberesche
Sträucher wie z.B. Cornus sanguinea Hartriegel	Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna eingr. Weißdorn	Frangula alnus Faulbaum
Lonicera xylosteum Heckenkirsche	Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose	Rubus fruticosus Brombeere
Rubus idaeus Himbeere	Salix caprea Salweide

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel" der Gemeinde Meinersen übernommene Textliche Festsetzungen

- Im Bereich SO-Einzelhandel ist die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in 1-geschossiger, offener Bauweise zulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung eines Bürogebäudes in zweigeschossiger, offener Bauweise zulässig.
- Innerhalb der Fläche "A" mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Ruderalflur anzulegen, die extensiv zu bewirtschaften ist (2-malige Mahd im Jahr; Ende Mai und Ende September). Die Fläche darf nicht gedüngt werden. (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 8 neu)
- Innerhalb der Fläche "B" mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Winter-Linden-Baumreihe (Tilia cordata) anzulegen. Dabei ist der Abstand zwischen den einzelnen Gehölzen mit ca. 20 m einzuhalten. In diesem Bereich ist ebenfalls eine Ruderalflur anzulegen, die extensiv zu bewirtschaften ist (2-malige Mahd im Jahr, Ende Mai und Ende September). Die Fläche darf nicht gedüngt werden. Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

- Innerhalb der Fläche, die für die bauliche Nutzung festgesetzt ist, sind zwei Baumgruppen mit insgesamt 3/2 Einzelbäumen zu setzen. Als Baumart sind Birke (Betula pendula) (3 Einzelbäume) und Stieleiche (Quercus robur) (2 Einzelbäume) zu verwenden. Dabei ist je Baumgruppe nur die gleiche Art zu pflanzen. Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind entlang der "Planstraße" innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Anschlüsse an die öffentliche Verkehrsfläche ausnahmsweise zulässig.
- Die Zufahrten zu den Stellplätzen für die Ladengeschäfte und für das Bürogebäude sind so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Davon ausgenommen werden die Fahrbahnen zur Anlieferung zu den Ladengeschäften.

Hinweis

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet „Ettenbüttel“ Zone III. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Leiferde diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Meinersen, den 19.08.2013

gez. Föcks
(Gemeindedirektor) Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt/ Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 27.06.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meinersen, den 19.08.2013

gez. Föcks
(Gemeindedirektor) Siegel

Planunterlage Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.08.2013 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 9 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.08.2013 in Kraft getreten.

Meinersen, den 02.09.2013

gez. Föcks
(Gemeindedirektor) Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Meinersen, den

(Gemeindedirektor)

Gifhorn, den 05.08.2013

gez. Erdmann
(Amtl. Vermessungsstelle) Siegel

Offentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 31.7.2013

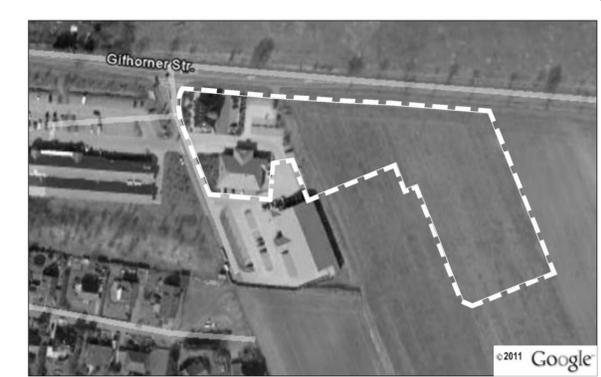
gez. MK, gez. Schwerdt
(Planverfasser) Siegel

Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.04.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 06.05.2013 bis 07.06.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meinersen, den 19.08.2013

gez. Föcks
(Gemeindedirektor) Siegel



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplans mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Meinersen, den

(Gemeindedirektor)

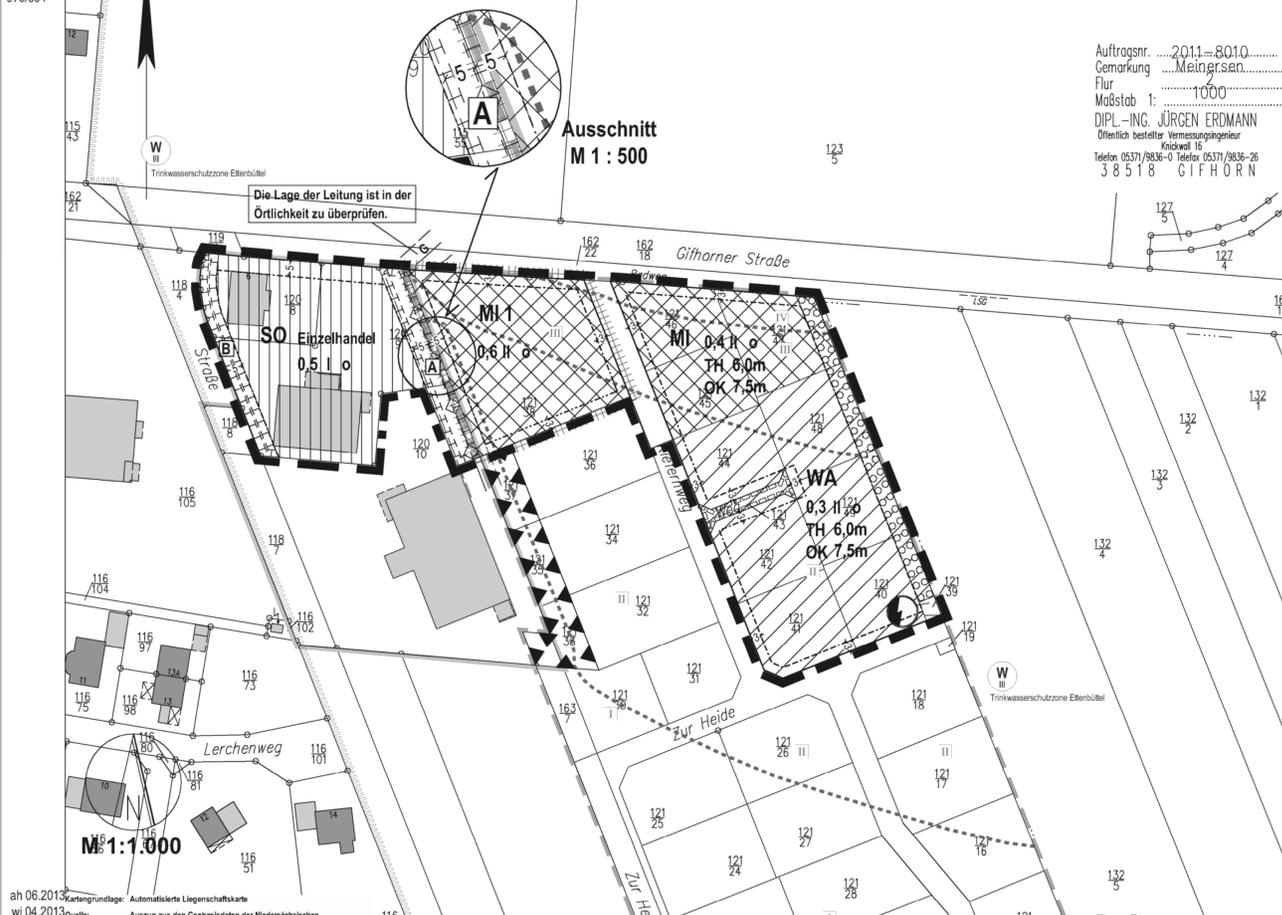
Gemeinde Meinersen

Leiferder Weg 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift zugl. Sondergebiet Einzelhandel 2. Änderung

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

970/594



ah 06.2013 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
 WI 04.2013 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 ah 03.2013

Örtliche Bauvorschrift

§ 1 - Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Mischgebiet MI 1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Leiferder Weg" 1. Änderung.
Die Abgrenzung ist nebenstehend dargestellt.

§ 2 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung oder gegeneinander versetzte Pultdächer ebenfalls mit beidseitig gleicher Dachneigung von 25° - 45° zulässig.

§ 3 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

Es sind nur nichtglänzende Dachdeckungen in folgenden Farben gem. Farbreger RAL 840 HR zulässig:

Farbreihe ROT: RAL 3000 Feuerrot, RAL 3002 Karminrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3013 Tomatenrot,
RAL 3016 Korallenrot

Zwischentöne sind zulässig.

Für verglaste Eingangsbereiche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.

Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.

§ 4 - Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände

(1) Außenwandflächen sind als Sichtmauerwerk, Fachwerk (Holz oder Stahl) mit Gefachen aus Sichtmauerwerk oder als moderner Skelettbau (Holz oder Stahl) auszuführen. Mischkonstruktionen sind zulässig.

(2) Für Sichtmauerwerk sind Farben der Farbreihe ROT der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

Farbreihe ROT: RAL 3000 Feuerrot, RAL 3002 Karminrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3013 Tomatenrot,
RAL 3016 Korallenrot

Zwischentöne sind zulässig.

(3) Für Fachwerk- und Skelettbaukonstruktionen sind Farben der Farbreihen BRAUN und Grau der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

Farbreihe BRAUN:

RAL 8012 - Rotbraun, RAL 8014 - Sepiabraun, RAL 8015 - Kastanienbraun,
RAL 8017 - Schokoladenbraun, RAL 8022 - Schwarzbraun, RAL 8024 - Beigebraun

Farbreihe GRAU:

RAL 7000 - Fehgrau, RAL 7001 - Silbergrau, RAL 7023 - Betongrau, RAL 7030 - Steingrau,
RAL 7032 - Kieselgrau, RAL 7038 - Achatgrau

Zwischentöne der genannten Farbtöne sind innerhalb einer Farbreihe zulässig.

(4) Als Material für Verkleidungen oder Verblendungen ist nur zulässig:

- a) Holz in senkrechter Schalung (Deckelschalung, Leistschalung o.ä.) mit einer Mindestbreite von 0,15 m. Anstriche in den Farbreihen Braun und Grau der RAL 840 HR gem. § 4 (3) dieser Bauvorschrift.
- b) Zink oder Kupfer ohne Farbbeschichtung in Stehfalzdeckung mit matter bzw. patinierter Oberfläche.

§ 5 - Anforderungen an die Gestaltung der Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, d. h. an den für den Verkauf bestimmten Hauptgebäuden oder im Zusammenhang mit Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig.

§ 6 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Gemeinde Meinersen
Leiferder Weg 1. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

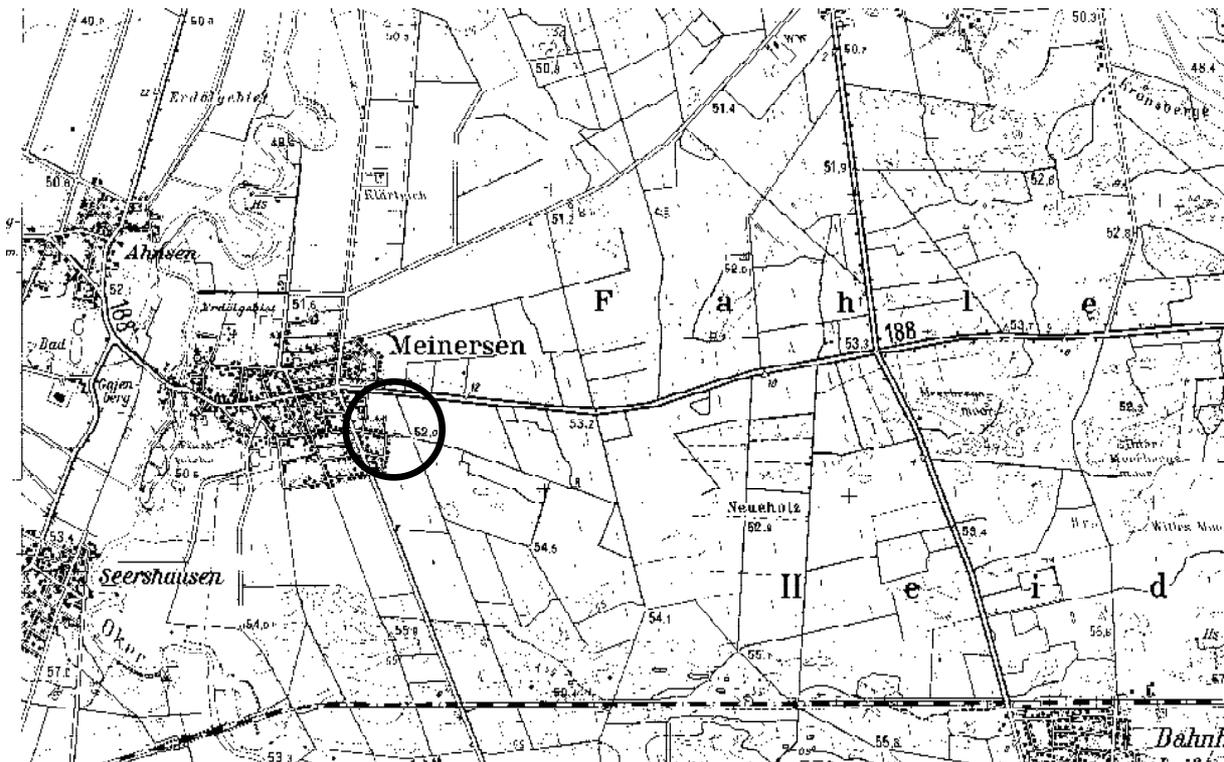
zugl. Sondergebiet Einzelhandel 2. Änderung

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

Begründung zum Bebauungsplan "Leiferder Weg"

1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift
zugleich "Sondergebiet Einzelhandel", 2. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



In Kraft getretene Fassung

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

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

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 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)	7
2.2 Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO)	8
2.3 Sondergebiet Einzelhandel (SO gem. § 11 BauNVO)	9
2.4 Verkehrliche Belange	9
2.5 Grünflächen/ Grünordnung	9
2.6 Ver- und Entsorgung	10
2.7 Brandschutz	11
2.8 Spielflächen	11
3.0 Umweltbelange	12
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	12
3.2 Immissionsschutz	13
3.3 Altablagerungen	14
4.0 Flächenbilanz	15
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	15
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	16
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	16
6.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	16
6.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	16
7.0 Verfahrensvermerk	17

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, L 283 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 – 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 2008

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 der 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 Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)²⁾ für den Großraum Braunschweig. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Ortsteil 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 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 Ortsteil Meinersen mit Handelseinrichtungen, öffentlichen sozialen und schulischen Einrichtungen sowie Freizeit- und Sportstätten sehr gut ausgestattet.

Entsprechend des wirtschaftskulturellen Leitbildes der Wissenschafts- und Technologieregion (I 1.2) des regionalen Raumordnungsprogramms sind neben dem Ausbau der Industrie- und Forschungsregion auch die Nutzung von regionalen Energiequellen auszuschöpfen (3.1 2).

Da Meinersen in der Samtgemeinde die Aufgabe des Grundzentrums zugewiesen ist, gehört es zur Aufgabe der Gemeinde ausreichend Bauplätze für Wohnzwecke bereitzustellen.

Mit dem Bebauungsplan "Leiferder Weg" wurde im Osten der bebauten Ortslage, südlich der "Gifhorer Straße" (B 188 alt) im Umfang von rd. 4,01 ha ein Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet aufgestellt. Er grenzt an den Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel", wo u. a. ein Lebensmitteldiscounter ansässig ist, an. Mit der vorliegenden Planung soll der Bereich unmittelbar südlich der Gifhorer Straße für mischgebietstypische Nutzungen, u. a. ein Gebäude für eine Steuerberaterkanzlei und einen Drogeriemarkt als Ersatz für den ehemaligen Schleckermarkt entwickelt werden. Da die Erschließungssituation des Sondergebietes Einkaufszentrum mit dem neuen Drogeriemarkt verbunden werden soll, wird der betreffende Teilbereich des Bebauungsplanes mit in die Änderung aufgenommen, ohne dass sich für die Sondergebiete Änderungen hinsichtlich des zulässigen Maßes und der Art der Nutzung ergeben. Insoweit sind die Festsetzungen für das Sondergebiet nachrichtlich aufgeführt.

Der Planbereich ist zuvor als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft festgelegt (III 2.1 (6)). Gleichzeitig ist der Bereich im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6)) gelegen und als Trinkwasserschutzgebiet Zone III geschützt. Für die Realisierung baulicher Anlagen bedeutet dies, dass zum Schutz des Trinkwassers besondere Vorgaben zu beachten sind. Diese sind in der Schutzgebietsverordnung festgelegt. Es handelt sich dabei

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

z. B. um einen besonderen Abstimmungsbedarf, sofern die Versickerung von Oberflächenwasser beabsichtigt ist. Dies ist mit dem Wasserverband Gifhorn zu regeln.

Weiterhin ist der Bereich als Vorbehaltsgebiet für Erholung (III 2.4 (5)) festgelegt. Im Süden grenzt er an ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) an. Die Abgrenzungen des Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft entsprechen den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Gifhorner -, Winkeler - und Fahle Heide". Am Westrand des Änderungsbereiches verläuft eine Ferngasleitung, die bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Mit der vorliegenden Planung soll der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen und nicht störendem Gewerbe am Grundzentrum entsprechen werden.

Grundsätzlich wird die Planung als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst angesehen.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Meinersen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan in seiner Urfassung von 1977. Für den Planbereich wurde zuletzt die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dort ist Sonderbaufläche für "Einzelhandel" und Wohnbaufläche für den Plangeltungsbereich dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Leiferder Weg" der am 28.02.2013 in Kraft getreten ist, wurde im Parallelverfahren die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Wohnbaufläche betrieben. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Nunmehr erfolgt die erste Änderung des Bebauungsplanes "Leiferder Weg" und die zweite Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel", um einerseits den Bau eines Bürogebäudes für einen Steuerberater und andererseits die Errichtung eines Drogeriemarktes als Ersatz für den früheren Schlecker zu ermöglichen und andererseits die Erschließungssituation und den Lärmschutz im Kontext des Einkaufszentrums neu zu ordnen.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 1,34 ha bereits Gegenstand der rechtskräftigen Bebauungspläne "Leiferder Weg" und "Sondergebiet Einzelhandel" sind.

Der Planung liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne "Sondergebiet Einzelhandel" und "Leiferder Weg" zu Grunde. Als Maßnahme der Innenentwicklung sollen in einem Teilbereich, der bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, künftig nicht nur Büroräume oder Büros in Sonstigen Wohngebäuden sondern auch Bürohäuser zugelassen werden und die Möglichkeit geschaffen werden, mischgebietstypische Einzelhandelsbetriebe zu errichten. Es wird dort ein Mischgebiet festgesetzt.

Um das Versorgungszentrum im "Sondergebiet Einzelhandel" mit einer internen Erschließung mit dem neu zu errichtenden Einzelhandelsbetrieb zu verbinden, wird eine Überfahrt über die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im rechtskräftigen Plan "Sondergebiet Einzelhandel" im Bereich des Leitungsschutzstreifen zum Schutz der Gasleitung festgesetzt ist, zugelassen. Insofern handelt es sich bei der Planung nicht um die Überplanung einer qualitativ hochwertigen Grünfläche.

Sowohl auf Grund der geringen Größe des Planbereiches, als auch, da die Planung der Innenentwicklung dient, sind die Voraussetzungen gegeben, die Planung im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Insofern wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dabei wird Bezug genommen auf § 13a (4) BauGB, soweit es sich um die Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne handelt. Die zulässige Grundfläche und die gem. § 19 (2) BauNVO bebaubare Fläche betragen weniger als 2,0 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 abgesehen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Drogeriemarktes als Ersatz für den früheren Schlecker und zur Errichtung eines Bürogebäudes zu schaffen

Da sich das Plangebiet im Osten der bebauten Ortslage im Wasserschutzgebiet "Ettenbüttel" Zone III befindet, ist bei allen Baumaßnahmen die Schutzgebietsverordnung zu beachten. Auf Grund des vorgefundenen Abstandes zum Grundwasser von 1,5 – 2,0 m ist die Versickerung von Oberflächenwasser diffus flächig vorzunehmen.

Ferner bezieht der Planbereich einen Teil des bestehenden Einkaufsschwerpunktes ein und grenzt an den Lebensmitteldiscounter "ALDI" unmittelbar an. Hinsichtlich der Emissionen des Kfz-Verkehrs auf dem Parkplatz und durch die Anlieferung wird Schallschutz erforderlich. Insofern wurde die im Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel", der den "ALDI"-Markt erfasst, festgesetzte Lärmschutzanlage im Süden mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3,0 m in der vorliegenden Planung aufgegriffen und im Osten zwischen dem bestehenden "ALDI"-Markt und der neuen Wohnbebauung entsprechend festgesetzt. Hierzu ist beim TÜV Nord ein Gutachten zur vorliegenden Planung eingeholt worden, das bestätigt, dass durch die gewählten Festsetzungen zum aktiven Schallschutz gegenüber dem Einkaufszentrum gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Zur Abschirmung der Stellplätze des geplanten Drogeriemarktes im Mischgebiet MI 1 gegenüber den südlich angrenzenden Wohnnutzungen ist der Lärmschutzwall lückenlos mit den neuen Gebäuden zu verbinden. Die wird durch eine Baulinie abgesichert.

In der Ortslage Meinersen ist ein erhebliches Fremdwasserproblem im Schmutzwasserkanal festzustellen. Insofern und da vorgesehen ist, um den belebten Boden möglichst nicht zu beeinträchtigen, unbelastetes Oberflächenwasser vor Ort zu versickern, wurde ein Bodengutachten für den Bebauungsplan "Leiferder Weg" erstellt. Hierin ist u. a. der Grundwasserabstand ermittelt und die Versickerungsfähigkeit des Bodens festgestellt worden. Es kommt zu dem Ergebnis, dass nach der gegebenen Grundwassersituation eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den

Anforderungen der DWA – A 138 (ehemals ATV – DVWK A 138)³⁾ möglich ist. Diese soll diffus flächig vorgenommen werden. Darüber hinaus ist hierzu ein Abstimmungsbedarf gegeben, da der Planbereich im künftigen Wasserschutzgebiet Zone III B liegt, dessen Schutzgebietsverordnung in Kürze neu festgelegt wird. Grundsätzlich ist es das Ziel der Planung, soviel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dies dient auch dazu, das Gleichgewicht des belebten Bodens in bisheriger Weise aufrecht zu erhalten.

Für den Bereich des Einkaufszentrums an der "Gifhorer Straße" besteht eine örtliche Bauvorschrift als selbständige Satzung, die sich auf die Gestaltung des Handlungsschwerpunktes bezieht. Die Regelungen dieser Bauvorschrift über Gestaltung werden sinngemäß als örtliche Bauvorschrift für das Mischgebiet MI 1 in die Planung aufgenommen, um eine einheitliche Gestaltung der Einzelhandelsgeschäfte entlang der Ortsdurchfahrt in Meinersen zu gewährleisten.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der vorliegenden Planung liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne "Leiferder Weg" und "Sondergebiet Einzelhandel" der Gemeinde Meinersen zugrunde. Sie sind beide jeweils durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn am rechtsverbindlich geworden.

Gegenstand der Planung ist die Umwandlung eines Teiles des Allgemeinen Wohngebietes an der "Gifhorer Straße" in ein Mischgebiet, die Ausdehnung des Bereiches im allgemeinen Wohngebiet, für den zweigeschossige Bauweise zugelassen werden soll und eine Neuordnung der internen Erschließungsverhältnisse zwischen dem bestehenden Einkaufszentrum und dem geplanten Drogeriemarkt im Mischgebiet MI 1. Wo bisher zwischen den beiden betroffenen Bebauungsplänen eine Grünfläche als Ruderalfläche festgesetzt war, wird nunmehr eine Überfahrt in einer Breite von bis zu 10,0 m zugelassen.

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden 0,46 ha der allgemeinen Wohngebiete östlich der neuen Planstraße mit erfasst. Für diesen Teilbereich werden alle Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Lediglich die zulässige Geschosshöhe soll für diesen Bereich auf zwei hochgesetzt werden, um einerseits der Nachfrage Rechnung zu tragen und andererseits im Hinblick auf eine energetische Optimierung von Gebäuden zu ermöglichen, die Oberfläche zu minimieren, um Energieverluste über die Gebäudehülle zu begrenzen. Dies wird für den gewählten Teilbereich des Bebauungsplanes als angemessen erachtet, da er künftig an das Mischgebiet MI angrenzen wird, wo auch eine höhere Verdichtung zugelassen wird. Um eine einheitliche Höhengestaltung zu sichern, wird an der Traufhöhe von maximal 6,0 m und der Oberkante baulicher Anlage von maximal 7,5 m über dem Bezugspunkt festgehalten.

³⁾ Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, Baugebiet "Leiferder Weg" Meinersen; bsp Ingenieure; Projektnr. 118.12; Braunschweig 23.04.2012

Ein bei der bereits erfolgten Parzellierung entstandener Stichweg zur Erschließung zweier Hinterliegergrundstücke, wird im Plan durch eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche erfasst. So ist für die künftigen Anlieger die Anstoßwirkung gesichert.

Gegenüber den Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 188 ist passiver Schallschutz vorzunehmen. Die Lärmpegelbereiche sind im wie im rechtskräftigen Bebauungsplan gekennzeichnet.

Da das Baugebiet sich im künftigen Wasserschutzgebiet Zone III B "Ettenbüttel" befindet, sind bei allen Baumaßnahmen die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Insbesondere ist zu beachten, dass auf Grund des geringen Grundwasserabstandes die Versickerung von Oberflächenwasser nur diffus flächig erfolgen darf.

2.2 Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO)

Im Umfang von 0,46 ha werden zuvor als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Flächen beidseitig der Einfahrt zum Baugebiet unmittelbar südlich der "Gifhorer Straße" nunmehr als Mischgebiete (MI) festgesetzt. So soll es ermöglicht werden, einen Standort für einen neuen Drogeriemarkt, der als Ersatz für den früheren "Schlecker" benötigt wird, zu schaffen und gleichzeitig einer bereits ortsansässigen Steuerberaterin zu ermöglichen, ein Bürogebäude für ihre Kanzlei an der Ortseinfahrt zu errichten.

Um den Drogeriemarkt im Hinblick auf die Erschließung mit dem bestehenden Einkaufszentrum zu verknüpfen, werden textlich gegenseitig zu gewährende Überfahrtsrechte gesichert.

Da Einzelhandels und gewerbliche Nutzungen in der Regel einen höheren Ausnutzungsgrad erfordern, als dieser ursprünglich für das allgemeine Wohngebiet vorgesehen war, wird für den Teilbereich MI 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zugelassen. Östlich der Planstraße wird die GRZ mit 0,4 vorgesehen.

Wie zuvor wird für die Mischgebiete zweigeschossige offene Bauweise zugelassen. Die Höhenregelungen einer zulässigen Traufhöhe von 6,0 m und einer Oberkante von maximal 7,5 m über dem Bezugspunkt werden für den östlichen Teil übernommen, um ein harmonisches Bild am Ortsrand sicherzustellen.

Für den westlichen Teil, der für den Drogeriemarkt vorgesehen ist, werden die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift "Handelsschwerpunkt", die u. a. für das westlich angrenzende Einkaufszentrum gilt, sinngemäß übernommen. Es wird eine Dachneigung von mindestens 25° festgeschrieben. Auf Grund der erforderlichen Gebäudegröße für den Drogeriemarkt ist die Einhaltung einer Gebäudeoberkante von maximal 7,5 m bei dieser Dachneigung nicht möglich. Insofern wird für das MI 1 auf die Festsetzung der Traufhöhe und der Oberkante der baulichen Anlagen verzichtet. Dies ist im Sinne der Gleichbehandlung mit dem Einkaufszentrum, wo ebenfalls keine Höhenregelungen bestehen sinnvoll.

Um den erforderlichen Immissionsschutz für das südlich angrenzende allgemeine Wohngebiet sicherzustellen, wird zum einen im Süden des Grundstückes eine Baulinie festgesetzt und zudem geregelt dass die dort zu errichtende Lärmschutzwand oder das Gebäude lückenlos mit dem Lärmschutzwall zu verbinden ist. So wird die effektive Abschirmung des allgemeinen Wohngebietes gegenüber den Emissionen des Parkplatzen des Einkaufszentrums und des geplanten Drogeriemarktes gewährleistet.

Gegenüber den Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 188 ist passiver Schallschutz vorzunehmen-. Die Lärmpegelbereiche sind im wie im rechtskräftigen Bebauungsplan gekennzeichnet.

2.3 Sondergebiet Einzelhandel (SO gem. § 11 BauNVO)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden 0,29 ha des Sondergebietes "Einzelhandel" mit erfasst. Für diesen Teilbereich werden alle Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich der Festsetzungen zur Verkaufsfläche übernommen.

Die Aufnahme in die vorliegende Planung wird erforderlich, um die Erschließung für den im Mischgebiet geplanten Drogeriemarkt und das bestehende Einkaufszentrum miteinander verknüpfen zu können. Es werden textlich gegenseitige Überfahrtsrechte festgeschrieben.

2.4 Verkehrliche Belange

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung erfolgt von der "Gifhorer Straße" und führt über interne Planstraßen, die bereits durch die rechtskräftigen Bebauungspläne gesichert sind.

Um die interne Erschließung des Einkaufszentrums mit dem geplanten Drogeriemarkt zu verknüpfen, werden gegenseitige Überfahrtsrechte textlich gesichert. Um die Überfahrt über den Sukzessionsstreifen im Bereich der Gasleitung zu ermöglichen, wird hierfür textlich eine Ermächtigung für eine maximale Breite von 10,0 m geschaffen.

Entlang der "Gifhorer Straße" soll der vorhandene Alleebaumbestand soweit wie möglich erhalten werden, da so eine attraktive Ortseinfahrt gewahrt werden kann.

b) Park- und Stellplatzflächen

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

Um keinen Konflikt mit der Bebauung einzelner Grundstücke im Vorfeld zu erzeugen, wird darauf verzichtet, die Lage der öffentlichen Parkplätze zum gegenwärtigen Zeitpunkt festzulegen. So kann der Straßenausbau direkt auf die gewünschten Grundstückszufahrten abgestimmt werden.

2.5 Grünflächen/ Grünordnung

Im Nordwesten des Plangeltungsbereiches "Leiferder Weg" am Übergang zu dem bestehenden Baugebiet "Sondergebiet Einzelhandel", wo der ALDI-Markt besteht, wurde in einer Breite von 10 m eine Grünfläche festgesetzt, die gleichzeitig als Fläche für den Immissionsschutz vorgehalten wurde, um erforderlichen Schallschutz gegenüber den Emissionen des Einzelhandels von dessen Parkplatz und bei der Anlieferung zu gewährleisten, Zugunsten der Verknüpfung des Einkaufszentrums mit der im

MI 1 geplanten Drogeriemarkt wird dort die Festsetzung der Grünfläche aufgegeben und der Bereich in das Mischgebiet MI 1 einbezogen.

Am Ostrand des bestehenden Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel" im Bereich der Gasleitung ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Sukzession festgesetzt. Zur Verknüpfung der beiden Plangebiete miteinander wird hier eine Überfahrt in einer Breite bis zu 10,0 m zugelassen.

Um das Versorgungszentrum im "Sondergebiet Einzelhandel" mit einer internen Erschließung mit dem neu zu errichtenden Einzelhandelsbetrieb zu verbinden, wird eine Überfahrt über die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im rechtskräftigen Plan "Sondergebiet Einzelhandel" im Bereich des Leitungsschutzstreifen zum Schutz der Gasleitung festgesetzt ist, zugelassen. Insofern handelt es sich bei der Planung nicht um die Überplanung einer qualitativ hochwertigen Grünfläche. Die Festsetzung des rechtskräftigen Planes stellte sicher, dass im Leitungsschutzstreifen keine Gehölzpflanzungen vorzunehmen sind. Durch die Herstellung einer Überfahrt wird dieses Ziel in gleicher Weise erreicht. Zu dem handelt es sich lediglich um maximal 10 x 10 m Fläche für die Überfahrt. In die Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel" war der genannte Leitungsschutzstreifen nicht als Aufwertungsmaßnahme berücksichtigt worden. Insofern wird hier kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet noch eine Festgesetzte Ausgleichsmaßnahme "unterlaufen".

Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten alle Eingriffe, die im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden, per se als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Dabei ist es unerheblich, was für den betreffenden Bereich zuvor festgesetzt war.

Im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind jedoch alle Belange zu berücksichtigen und untereinander gerecht abzuwägen. Im vorliegenden Fall wird der Infrastrukturbedarf und die Sicherung einer internen, sinnvollen Erschließung des Einkaufszentrums sowie die Verknüpfung verschiedener Einkaufsmöglichkeiten über die zugeordneten Parkplätze hinweg, im Verhältnis zu 10 x 10 m extensiv zu pflegenden Wiese im Bereich des Schutzstreifens der Gasleitung, die zu Gunsten einer Überfahrt aufgegeben werden, als angemessen angesehen. Da im Leitungsschutzstreifen keine Gehölzpflanzungen zugelassen waren, kommt dem Verzicht auf diese kleine Teilfläche auch keine gestalterische Bedeutung zu, die durch neue Gehölzpflanzungen zu kompensieren wäre.

Der Verzicht auf einen 3,0 m hohen Lärmschutzwall wird im Hinblick auf das Ortsbild unter dem gestalterischen Aspekt höher gewertet, als der Wegfall der Anpflanzungen auf einer Fläche von ca. 500 m². Insofern werden keine neuen Anpflanzfestsetzungen in die Planung aufgenommen.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Sollte es aufgrund von späteren Teilungen innerhalb des Baugebietes 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 anfahren können.

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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

Hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers wurde ein Bodengutachten erstellt, um die Versickerungsfähigkeit und die Versickerungsmöglichkeiten zu klären. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass nach der gegebenen Grundwassersituation eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 138 (ehemals ATV – DVWK A 138)⁴⁾ möglich ist. Diese soll diffus flächig vorgenommen werden. Darüber hinaus ist hierzu ein Abstimmungsbedarf gegeben, da der Planbereich im künftigen Wasserschutzgebiet Zone III B liegt, dessen Schutzgebietsverordnung in Kürze neu festgelegt wird. Grundsätzlich ist es das Ziel der Planung, soviel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dies dient auch dazu, das Gleichgewicht des belebten Bodens in bisheriger Weise aufrecht zu erhalten.

2.7 Brandschutz

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

2.8 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.

⁴⁾ Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, Baugebiet "Leiferder Weg" Meinersen; bsp Ingenieure; Projektnr. 118.12; Braunschweig 23.04.2012

3.0 Umweltbelange

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der vorliegende Planbereich ist auf der Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne "Leiferder Weg" und "Sondergebiet Einzelhandel" bereits bebaubar. Soweit Eingriffe bereits zuvor erfolgt bzw. zulässig waren, ist gem. § 1a (3) letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten auch für die zusätzlichen Eingriffe die Regelungen gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten.

Um das Versorgungszentrum im "Sondergebiet Einzelhandel" mit einer internen Erschließung mit dem neu zu errichtenden Einzelhandelsbetrieb zu verbinden, wird eine Überfahrt über die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im rechtskräftigen Plan "Sondergebiet Einzelhandel" im Bereich des Leitungsschutzstreifen zum Schutz der Gasleitung festgesetzt ist, zugelassen. Insofern handelt es sich bei der Planung nicht um die Überplanung einer qualitativ hochwertigen Grünfläche. Die Festsetzung des rechtskräftigen Planes stellte sicher, dass im Leitungsschutzstreifen keine Gehölzpflanzungen vorzunehmen sind. Durch die Herstellung einer Überfahrt wird dieses Ziel in gleicher Weise erreicht. Zu dem handelt es sich lediglich um maximal 10 x 10 m Fläche für die Überfahrt. In die Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel" war der genannte Leitungsschutzstreifen nicht als Aufwertungsmaßnahme berücksichtigt worden. Insofern wird hier kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet noch eine Festgesetzte Ausgleichsmaßnahme "unterlaufen".

Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten alle Eingriffe, die im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden, per se als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Dabei ist es unerheblich, was für den betreffenden Bereich zuvor festgesetzt war.

Im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind jedoch alle Belange zu berücksichtigen und untereinander gerecht abzuwägen. Im vorliegenden Fall wird der Infrastrukturbedarf und die Sicherung einer internen, sinnvollen Erschließung des Einkaufszentrums sowie die Verknüpfung verschiedener Einkaufsmöglichkeiten über die zugeordneten Parkplätze hinweg, im Verhältnis zu 10 x 10 m extensiv zu pflegenden Wiese im Bereich des Schutzstreifens der Gasleitung, die zu Gunsten einer Überfahrt aufgegeben werden, als angemessen angesehen. Da im Leitungsschutzstreifen keine Gehölzpflanzungen zugelassen waren, kommt dem Verzicht auf diese kleine Teilfläche auch keine gestalterische Bedeutung zu, die durch neue Gehölzpflanzungen zu kompensieren wäre.

Der Verzicht auf einen 3,0 m hohen Lärmschutzwall wird im Hinblick auf das Ortsbild unter dem gestalterischen Aspekt höher gewertet, als der Wegfall der Anpflanzungen auf einer Fläche von ca. 500 m². Insofern werden keine neuen Anpflanzfestsetzungen in die Planung aufgenommen.

Weiterhin enthält der Bebauungsplan Anpflanzfestsetzungen und Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die aus den rechtskräftigen Festsetzungen der Bebauungspläne über-

nommen sind, um einerseits vorhandene Grünstrukturen im Interesse des Ortsbildes zu sichern und andererseits eine angemessene Gestaltung bei der Neubebauung sicherzustellen. So wird einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen.

3.2 Immissionsschutz

Das allgemeine Wohngebiet grenzt unmittelbar an das Einkaufszentrum im Osten von Meinersen, unmittelbar an den Lebensmitteldiscounter "ALDI" an. Dieser ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel" entstanden. Da das Einkaufszentrum an bestehende, planungsrechtlich abgesicherte Wohnnutzungen (allgemeine Wohngebiete) angrenzt, war hierzu bereits ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, das zu dem Ergebnis kam, dass ein konfliktfreies Nebeneinander bestehen kann, wenn eine 3,0 m hohe Immissionsschutzanlage die Emissionen aus den Einzelhandelsbetrieben gegenüber den Wohnnutzungen abschirmt ⁵⁾

Für die Neuplanung des allgemeinen Wohngebietes wurde angenommen, dass das neue allgemeine Wohngebiet bei lückenloser Fortsetzung der Immissionsschutzanlage, um die Emissionsquelle herum, angemessen geschützt werden kann. Insofern wird der rechtskräftige Bebauungsplan in den Geltungsbereich insoweit einbezogen, dass durch die textliche Festsetzung Ziffer 4 die lückenlose Errichtung der Immissionsschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3,0 m gegenüber dem Parkplatz und der Anlieferzone des Lebensmitteldiscounters gesichert werden kann.

Um dies sicher nachzuweisen, ist beim TÜV Nord ein ergänzendes Gutachten zu diesem Baugebiet eingeholt worden, das sowohl die nachbarschaftliche Situation zu den bestehenden Einkaufszentrum untersucht als auch die Verkehrslärsituation bezogen auf die Gifhorer Straße und die Ortsumgehung der Bundesstraße B 188. ⁶⁾

Bezogen auf den Gewerbelärm aus dem Einkaufszentrum kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gem. DIN 18005 sicher eingehalten sind, sofern zwischen dem Einkaufszentrum und dem neuen allgemeinen Wohngebiet eine drei Meter hohe Lärmschutzanlage, wie im Bebauungsplan festgesetzt, errichtet wird.

Um diese Abschirmung auch dann sicher zu gewährleisten, wenn im Mischgebiet MI 1 ein Drogeriemarkt errichtet wird, dessen interne Erschließung mit dem Einkaufszentrum verknüpft wird, ist im Süden des MI 1 eine Baulinie festgesetzt worden, für die bestimmt wird, dass auf ihr das Gebäude oder eine 3,0 m hohe Lärmschutzanlage zu errichten ist, die lückenlos mit der Lärmschutzanlage im Süden zu verbinden ist.

Hinsichtlich der Emissionen aus dem Verkehr auf der "Gifhorer Straße" und von der Ortsumgehung der Bundesstraße B 188 ist im nördlichen Teil des Baugebietes von einer Vorbelastung auszugehen. Bis zu einer Entfernung von ca. 15 – 20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand der "Gifhorer Straße", östlich der neuen Zufahrt, werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag bis zu ca. 2 dB(A) überschritten. In einer Entfernung von 25 m im Westen und bis zu 6,0 m

⁵⁾ Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Einkaufszentrums in 38536 Meinersen; Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord GmbH; Az.: SAP-129488/Rh, Hannover 20.09.2001

⁶⁾ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Leiferder Weg" der Gemeinde Meinersen; TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG; Auftragsnr. 8000 638 058 / 212 UBS050; Hamburg 07.05.2012

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

im Osten sind die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten; es werden also maximal 60 dB(A) erreicht.

Eine Überschreitung dieses Orientierungswertes um bis zu 2 dB(A) im Norden der Grundstücke in einem Bereich von ca. 50 m² östlich der neuen Zufahrtsstraße, parallel zur "Gifhorer Straße", wird im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar erachtet, da auf den straßenabgewandten Seiten ausreichend Freiflächen verfügbar sind, auf denen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Um für die angemessene Ruhe in den Gebäuden Sorge zu tragen, wird passiver Schallschutz gem. DIN 4109 gegenüber dem Verkehrslärm festgesetzt. Die festzustellenden Lärmpegelbereiche von IV – I sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Das gesamt resultierende Schalldämmmaß der Gesamtaußenbauteile ist so zu wählen, dass der erforderliche passive Schallschutz entsprechend gewährleistet ist. In der Regel ist der erforderliche passive Schallschutz im Lärmpegelbereich III bei geschlossenen Fenstern bereits bei Einhaltung der Erfordernisse der Wärmeschutzverordnung eingehalten. Der Mehraufwand ist also überschaubar und kann durch eine Grundrissgestaltung mit Fensteröffnungen zur straßenabgewandten Seite auch ohne besondere konstruktive Anforderungen geleistet werden. Der Einzelfallnachweis wird zugelassen.

Durch die gewählten Festsetzungen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert. Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes und dem Ziel, an der Ortseinfahrt eine attraktive Gestaltung zu gewährleisten, wird die gewählte Vorgehensweise der Festsetzung eines vorbelasteten Baugebietes und einer städtebaulich attraktiv gestalteten Ortseinfahrt ohne Lärmschutzwall als angemessen erachtet.

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	0,46 ha	34,3 %
Mischgebiet	0,46 ha	34,3 %
Sondergebiet "Einzelhandel"	0,29 ha	21,6 %
Straßenverkehrsfläche	0,04 ha	3,0 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,08 ha	6,0 %
Planbereich	1,34 ha	100 %

Anm.: Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 05.06.2013 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:

- 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, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.
- Ein Befahren von Stichstraßen, die über keine für Müllsammelfahrzeuge entsprechende Wendemöglichkeit verfügen, ist nicht möglich.

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** gibt am 06.05.2013 folgenden Planungsbeitrag:

Den Planungsbereich kreuzt möglicherweise eine Erdgashochdruckleitung der E.ON Avacon AG, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter.

Diese Leitung darf nicht überbaut werden und es ist ein Schutzstreifen zu beachten.

- Kampfmittelbeseitigung

Mit Schreiben vom 27.05.2013 teilt die **LGLN Regionaldirektion Hannover als Kampfmittelbeseitigungsdienst** Folgendes mit:

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

- Immissionsschutz

Am 15.05.2013 gibt die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** folgenden Hinweis:

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 3 BauGB mit dem Vorentwurf im Rahmen eines Anhörungs- und Erörterungstermines am 22.04.2013 im Rathaus der Gemeinde Meinersen Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

6.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde verzichtet.

6.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 13a nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 06.05.2013 bis zum 07.06.2013 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 13a nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 03.05.2013 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

7.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 06.05.2013 bis 07.06.2013 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 27.06.2013 durch den Rat der Gemeinde Meinersen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Meinersen, den 19.08.2013

gez. Föcks

(Gemeindedirektor)

Siegel