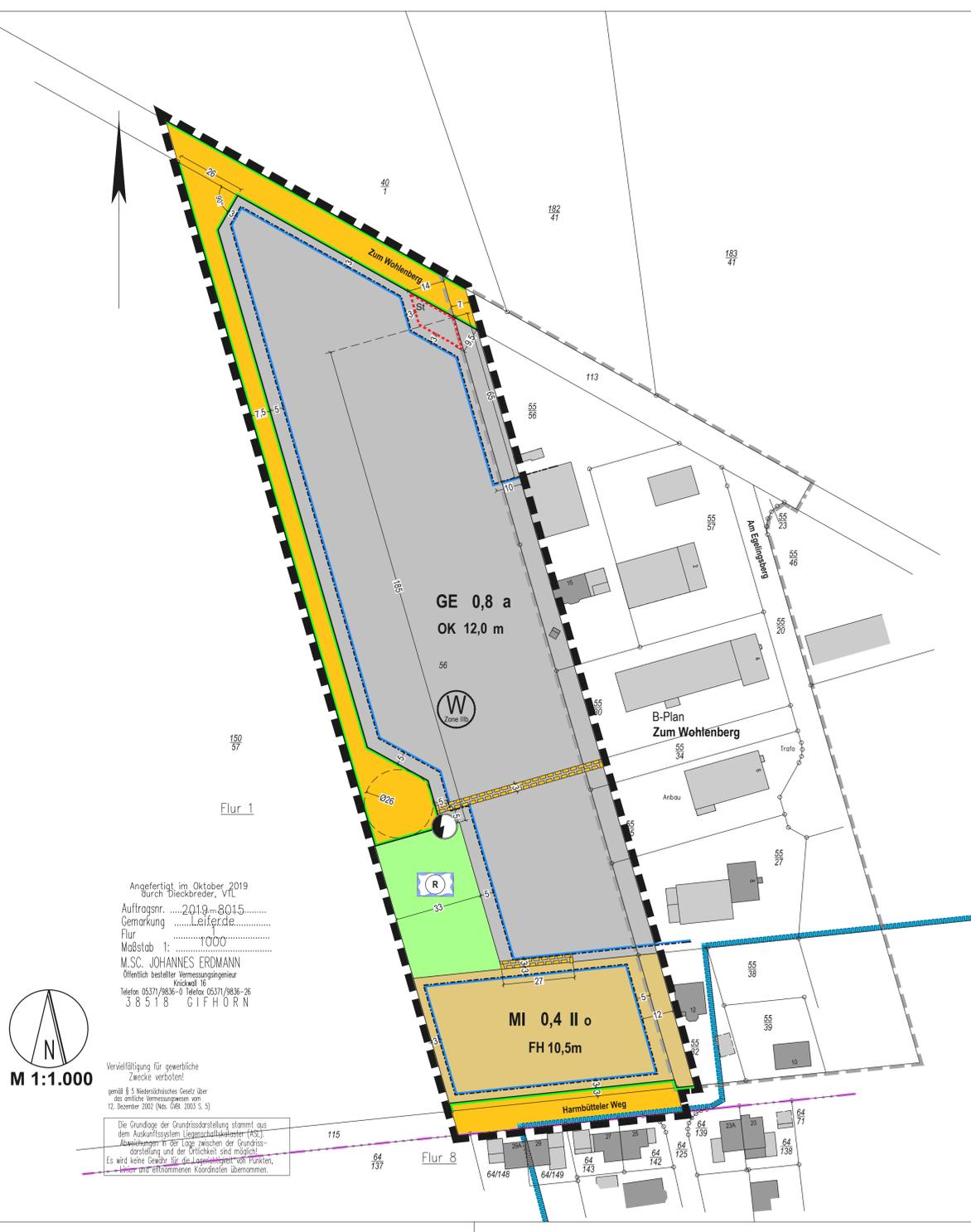


1160470



Planzeichenerklärung (BauNVO 2021, PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung**
- MI** Mischgebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 4, 7, 8 und 9
 - GE** Gewerbegebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2, 4, 7, 8 und 9

- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8** Grundflächenzahl
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - OK 12,0 m** Höhe baulicher Anlagen Oberkante als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5
 - FH 10,5 m** Höhe baulicher Anlagen Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o** Offene Bauweise
 - a** Abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 6
 - Baugrenze

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie

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

- Elektrizität, Trafo
- Grünflächen
 - Öffentliche Grünfläche, ggf. mit Zweckbestimmung
 - Regenwasserrückhaltebecken

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung: Trinkwasserschutzgebiet Zone III b

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger

Textliche Festsetzungen

- Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis Nr. 8 BauNVO zulässigen
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (Nr. 5)
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6)
 - Tankstellen (Nr. 7)
 - Vergnügungstätten (Nr. 8) ausgeschlossen.
 Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Gewerbegebiet (GE) werden die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen
 - Tankstellen (Nr. 3)
 - Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4) ausgeschlossen.
 Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innerhalb des Gewerbegebietes GE sind eigenständige oder im Zusammenhang mit einem Betrieb stehende Abwrack- und Schrottplätze gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sind im Gewerbegebiet (GE) und im Mischgebiet (MI) unzulässig.
- Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) darf die maximale Oberkante (OK) der baulichen Anlagen 12,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. In dem Mischgebiet (MI) wird die Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen auf 10,5 m über dem Bezugspunkt begrenzt. First im Sinne der Festsetzung ist die obere Begrenzung der Dachflächen. Auf dem Dach angebrachte Antennenanlagen, Schornsteine, Lüftungsaggregate, Fahrstuhlbauteile, konstruktiv bedingte Bauteile sowie Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen werden auf die Firsthöhe nicht angerechnet. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die mittlere Höhe der dem Grundstück zugeordneten Straßenbegrenzungslinie.
- Innerhalb des Gewerbegebietes sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche entlang 'Zum Wohlenberg'.
- Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.
- Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies-/Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
- Die Mindestbauplatzgröße im Mischgebiet beträgt:
 - bei Einzelhäusern 700 m²
 - bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m².
- Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Durchführung bzw. Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit (vor dem 1. April und nach dem 15. August) zulässig. Bei geplantem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen vor dem 15. August ist vorab die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch geeignete Untersuchungen nachzuweisen.
- Im Bereich der mit Stellplätzen (St) festgesetzten Fläche hat eine Versickerung des Niederschlagswassers zu erfolgen.

Hinweis: Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Landkreises Gifhorn. Die Bestimmungen der 'Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Ettenbüttel' vom 14.12.2018 sind zu beachten.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs.1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

- § 1 Geltungsbereich**
- Räumlicher Geltungsbereich**
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Zum Wohlenberg II'. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
 - Sachlicher Geltungsbereich**
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer, die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

- § 2 Anforderung an die Gestaltung der Dächer gem. § 84 (3) Nr. 1 NBauO**
- Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 15° - 48° zulässig.
 - Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig. Die Flachdächer können auch als begrünte Dächer ausgeführt werden.

(3) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Abs. 1 bis 2 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen. Der Mindestabstand der Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen zu First, Traufe und Ortgang beträgt 3 Ziegeleihen bzw. 0,75 cm.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen gem. § 84 (1) Nr.2 NBauO
Im Mischgebiet sind auf den privaten Grundstücken je Wohneinheit mindestens je zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO
Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 59 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Leiferde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Leiferde, den 16.09.2022
gez. M. Zobjack
Michael Zobjack
(Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Leiferde hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Leiferde, den 16.09.2022
gez. M. Zobjack
Michael Zobjack
(Gemeindedirektor)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2019 LGLN
Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Okt. 2019)

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *)
*) Unzutreffendes bitte streichen

Gifhorn, den 12.09.2022
gez. J Erdmann
(Öffentlich bestellter Verm.-Ing.)

Planverfasser
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurden ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 05.09.2022
gez. MR, gez. H. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Leiferde hat in seiner Sitzung am 09.07.2020 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.09.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 14 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.09.2022 in Kraft getreten.

Leiferde, den 16.09.2022
gez. M. Zobjack
Michael Zobjack
(Gemeindedirektor)

Leiferde, den 05.10.2022
gez. M. Zobjack
Michael Zobjack
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Leiferde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 01.09.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Leiferde, den 16.09.2022
gez. M. Zobjack
Michael Zobjack
(Gemeindedirektor)

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

Leiferde, den 16.09.2022
gez. M. Zobjack
Michael Zobjack
(Gemeindedirektor)

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Leiferde hat in seiner Sitzung am 07.12.2020 den geänderten Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 22.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 01.02.2021 bis 15.02.2021 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Leiferde, den 16.09.2022
gez. M. Zobjack
Michael Zobjack
(Gemeindedirektor)

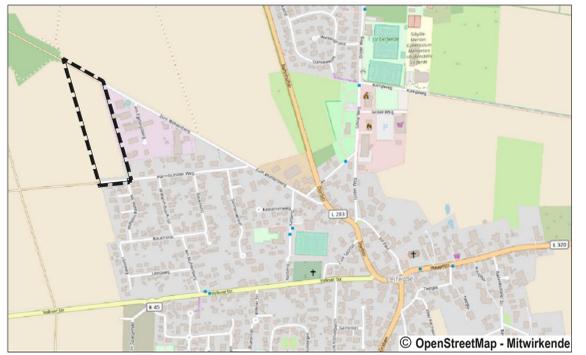
Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Leiferde hat in seiner Sitzung am 08.07.2021 den geänderten Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 10.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 20.09.2021 bis 04.10.2021 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Leiferde, den 16.09.2022
gez. M. Zobjack
Michael Zobjack
(Gemeindedirektor)

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Leiferde hat in seiner Sitzung am 28.04.2022 den geänderten Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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



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

Leiferde, den
.....
(Gemeindedirektor)

Gemeinde Leiferde

Gewerbegebiet Zum Wohlenberg II

zugl. 1. Änderung Zum Wohlenberg mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

AH 09.2022
AH 08.2022
AH 10.2019
AH 05.2019

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zum Wohlenberg II", zugl. 1. Änderung "Zum Wohlenberg"



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. H. Roschen, M. Sc. Ing. M. Roszewska;
Mitarbeit: A. Hoffmann, M. Pfau; A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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
1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Baugebiete	7
2.2 Verkehrliche Belange	9
2.3 Grünflächen / Regenwasserrückhaltung	10
2.4 Ver- und Entsorgung	10
2.5 Brandschutz	11
2.6 Grünordnung und Landschaftspflege	11
2.7 Kampfmittel	12
3.0 Umweltbericht	13
3.1 Einleitung	13
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	13
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	13
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
3.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen	14
3.2.2 Eingriffsbilanzierung	19
3.2.2.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung	19
3.2.3 Entwicklungsprognose	23
3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	23
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	23
3.3 Zusatzangaben	24
3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	24
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	24
3.3.3 Quellenangaben	24
3.3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25
4.0 Flächenbilanz	26
5.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift	26
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	27
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	33
8.0 Zusammenfassende Erklärung	34
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	37
9.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts	37
9.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts	37
9.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	37
9.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	37
10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	37
11.0 Verfahrensvermerk	38
Artenlisten	39

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

1.0 Vorbemerkung

Die Samtgemeinde Meinersen liegt im Westen des Landkreises Gifhorn im Einzugsbereich der Städte Gifhorn, Wolfsburg, Celle und Braunschweig.

Zugehörige Mitgliedsgemeinden sind Hillerse, Leiferde, Meinersen und Müden (Aller). Die Samtgemeinde hat z. Zt. rd. 20.410 Einwohner (amtliche Einwohnerstatistik Samtgemeinde Meinersen, Stand: 01.02.2022). Davon leben in der Gemeinde Leiferde rd. 4.450 Einwohner.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

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 knapp 20.420 Einwohner zählende Samtgemeinde Meinersen liegt am südwestlichen Rand des Landkreises Gifhorn.

Die Gemeinde Leiferde liegt im Südwesten des Samtgemeindegebietes und besteht aus den Gemeindeteilen Leiferde und Dalldorf. In der Gemeinde Leiferde sind rd. 4.450 Einwohner ansässig, von denen rd. 4.015 in der Ortschaft Leiferde wohnen.

Die Einbindung in das überregionale Straßennetz erfolgt durch die Bundesstraße B 188, die das Samtgemeindegebiet mit den Bundesstraßen B 214 und B 4 verknüpft. Von regionaler Bedeutung sind die Landesstraßen 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 Leiferde.

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 Samtgemeinde 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 Landes-Raumordnungsprogramm die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 in der aktuellen Fassung

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

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

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 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).

Unterhalb der grundzentralen Ebene ist Leiferde als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt und unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten.

Mit der vorliegenden Planung werden ein ca. 2,14 ha großes Gewerbegebiet und ein ca. 0,45 ha großes Mischgebiet festgesetzt. Die Flächen sind entsprechend in wirksamer Fassung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche und als gemischte Baufläche dargestellt.

In den zeichnerischen Festlegungen des RROP ist der Bereich als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen festgelegt (III 2.1 (7)).

Grundsätzlich sollte der Zugriff auf wertvolle Landwirtschaftsflächen bei der Baulandentwicklung vermieden werden. Nach Auffassung der Gemeinde kann dies kein hinreichendes Ausschlusskriterium darstellen, da somit jedwede Bestrebung zur Entwicklung neuer Baugebiete hinfällig wäre, da die Entwicklungsmöglichkeiten in Leiferde wesentlich begrenzt sind. Im Norden befindet sich ein Vorranggebiet für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Weitere Bebauung nach Süden ist grundsätzlich aufgrund der hohen Grundwasserstände eingeschränkt. Die Flächen im Osten sind ebenfalls im RROP als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft erfasst.

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

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine konkrete Nachfrage und somit eine geringfügige Erweiterung eines Gewerbegebietes.

Unter den o. g. Punkten erachtet die Gemeinde es daher für angemessen, im Rahmen der Planung von den Grundsätzen der Raumordnung abzuweichen, um eine neue gewerbliche Baufläche in Leiferde zu entwickeln und somit die Arbeitsplätze zu gewährleisten.

Der Nahverkehrsplan 2020 für den Großraum Braunschweig (NVP) macht in Kapitel C 2.2 Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung:

Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bedienungachsen benötigen eine kostenintensive Erschließung, um attraktive ÖPNV-Verbindungen anzubieten. Der ÖPNV ist in diesen Fällen meistens nicht wirtschaftlich zu betreiben. Aus Sicht des ÖPNV sind diese Siedlungsentwicklungen zu vermeiden und etwaige Kostendeckungsfehlbeträge für ein gewünschtes Bedienungsangebot bei der Erschließungsplanung bzw. Abwägung zu berücksichtigen.

Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 – 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV elektrisch betriebene Fahrräder sowie F+R und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Straße Unter den Eichen. Das Busangebot besteht aus den folgenden vier Linien: 111 (Braunschweig Wenden – Gifhorn), 114 (Diddlese – Gifhorn), 145 (Dalldorf – Leiferde) und 146 (Ohof – Leiferde). Für eine fußläufige Anbindung sollte eine Buslinie idealerweise über Haltepunkte in einer Entfernung von 300 bis 500 m verfügen. Diese Werte sind jedoch aufgrund der unterschiedlichen historischen Entwicklung sowie der Lage der Erschließungsstraßen nicht immer einhaltbar und können für das vorliegende Baugebiet (800 m) auch nicht eingehalten werden. Da für die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ein Radius von 3.000 m zumutbar ist, wird auch eine Entfernung von 800 m, wie im vorliegenden Fall, aufgrund der noch gegebenen Nähe in Kauf genommen.

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

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zum Wohlenberg II" wird aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen entwickelt. Für die Gemeinde Leiferde ist der Flächennutzungsplan mit dem Stand der Änderung 39 a vom 30. November 2020 wirksam.

Insoweit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen.

Der Plangeltungsbereich grenzt im Osten an den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes "Zum Wohlenberg" und bezieht einen kleinen Teilbereich dieses Planes mit ein

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

(1. Änderung). Der Bebauungsplan "Zum Wohlenberg" wurde am 31.10.2000 rechtskräftig. Um an das bestehende Baugebiet anzuknüpfen und die Flächen für Betriebserweiterungen miteinander zu verbinden, wird ein Teil des rechtskräftigen Plans in den Planbereich einbezogen.

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

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ist ein Defizit von 2,69 Werteinheiten nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013 festzustellen. Hier ist die Zuordnung einer externen Maßnahme vorgesehen.

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 Misch- und eines Gewerbegebietes zu schaffen.

Damit kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen zur Förderung von Wirtschaft und Arbeitsplätzen nach.

Durch den Bebauungsplan und die Errichtung baulicher Anlagen werden Versiegelungen in erheblichem Umfang vorbereitet. Die Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter werden voraussichtlich beträchtlich sein, der Ausgleich wird durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen sowohl im Planbereich als auch durch externe Maßnahmen umgesetzt.

Durch die Überbauung wird die Abflussmenge des Niederschlagswassers im Plangebiet erhöht. Diese soll zentral in einem Rückhaltebecken bewirtschaftet werden. Diesbezüglich trifft der Bebauungsplan aufbauend auf den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung³⁾ sowie der ingenieurtechnischen Berechnung entsprechende zeichnerische Festsetzungen.

Des Weiteren wurde das Plangebiet auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln untersucht. Die Ergebnisse der Kartierungen haben ihren Niederschlag in dem in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden⁴⁾.

1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Die vorliegende Planung beinhaltet ein Gewerbegebiet (GE) und ein Mischgebiet (MI) sowie Straßenverkehrsfläche. Durch die gewählte Art der Nutzung sowie eine diesbezüglich vorgenommene textliche Festsetzung ist ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen

³⁾ 1. Bericht: Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten zum Projekt Gewerbegebiet "Zum Wohlenberg II" Leiferde, Nr.: 523.19, BSP Ingenieure, Braunschweig, 10/2019

⁴⁾ Untersuchung der Brutvögel und artenschutzrechtliche Bewertung, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig, 11.2019

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet erfolgt.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im Westen der bebauten Ortslage von Leiferde südlich der Straße "Zum Wohlenberg" und nördlich des Harmbütteler Weges das östlich daran anschließende Gewerbegebiet ergänzt. Auch das Mischgebiet im Süden des Plangebietes ergänzt das östlich angrenzende Mischgebiet.

2.1 Baugebiete

- Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO

Die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) auf rd. 0,45 ha erfolgt, um einen vertraglichen Übergang zwischen geplantem Gewerbegebiet und bestehendem Wohnen zu schaffen.

Um die klassische Nutzung eines Mischgebietes zu gewährleisten, schließt der Bebauungsplan Anlagen für Verwaltungen, kirchliche und sportliche Zwecke (Nr. 5) und Gartenbaubetriebe (Nr. 6) aus. Ebenso ausgeschlossen werden Tankstellen, um hier am Ortsrand die Verkehrsbelastung nicht durch viele Zu- und Abfahrten über Gebühr zu erhöhen.

Auch Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 werden ausgeschlossen, ebenso die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) sowie über das zulässige Höchstmaß mit zwei Vollgeschossen und einer Firsthöhe von 10,5 m bestimmt (Höhenbezugspunkt: mittlere Höhe der Straßenbegrenzungslinie).

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die gem. den Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Versiegelung durch Stellplätze, Nebenanlagen usw. bis zu 50 % der Baugebietsfläche ermöglicht. Insofern kann es zu einer Versiegelung von max. 0,27 ha kommen.

Entsprechend der voraussichtlich künftigen Nutzung des Gebiets lässt der Bebauungsplan offene Bauweise mit Gebäuden bis 50 m Länge zu.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u. a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelung der privaten Grundstücksflächen.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.

Zur Erzielung der gewünschten Durchgrünung des Baugebietes und der Verhinderung von zu kleinen Parzellen, wird eine Mindestgröße für Einzelhaus-Grundstücke mit 700 m², Grundstücke für Doppelhaushälften mit 400 m² festgesetzt.

Im Nahbereich des Plangebietes zu der geplanten Bebauung befinden sich Feldberegnungsanlagen mit Pumpen.

Aufgrund der Lage am Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit den typischen Emissionen der Landwirtschaft zu rechnen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit auftreten und sind von der künftigen Anwohnerschaft als ortsüblich zu tolerieren. Mit den betroffenen Landwirten werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens – spätestens vor Abschluss der Grundstückskaufverträge mit den Bauherren – vertragliche Vereinbarungen geschlossen, die sicherstellen, dass im Plangebiet bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Im Rahmen dieser Vereinbarung ist entsprechend den Ausführungen der Landwirtschaftskammer die Differenzierung zwischen bereits erforderlichen Ansprüchen an die Geräuschreduktion und zukünftigen Erfordernissen durch die heranrückende Wohnbebauung zu berücksichtigen.

- Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO

Im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Umfang von 2,14 ha. Dabei wird ein 7 m breiter Grenzstreifen des östlich angrenzenden Gebietes in die Planung einbezogen, um eine Verbindung zwischen den beiden Gewerbegebieten herzustellen.

Im Sinne der Entwicklung und Sicherung ortsansässiger Betriebe werden die baulich zu nutzenden Flächen gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiete festgesetzt.

Im Sinne von § 1 Abs. 5 BauNVO sind für das vorliegende Gewerbegebiet bestimmte Arten von Nutzungen, die gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen. Dabei sollen die vorliegenden Bauflächen vorrangig gewerblichen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Insgesamt bleibt der Charakter der Gewerbegebiete gewahrt.

Ausgeschlossen werden auch Störfallbetriebe i. S. v. § 50 BImSchG. Der Ausschluss erfolgt zum einen, um die angrenzende Wohnnutzung im Mischgebiet und im Gewerbegebiet sowie die gewerblichen Nutzungen und die damit verbundenen Arbeitsplätze zu schützen. Zugleich dient die Einschränkung des Nutzungskataloges der Reduktion von Emissionen.

Ebenso ausgeschlossen werden Tankstellen, um hier am Ortsrand die Verkehrsbelastung nicht durch viele Zu- und Abfahrten über Gebühr zu belasten.

Auch alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO, wie ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Um eine Verunstaltung des Ortsbildes von vornherein auszuschließen, sind Schrott- und Abwrackplätze, unabhängig davon, ob sie als eigenständige Anlagen zu betrachten sind oder im Zusammenhang mit einem Betrieb stehen, unzulässig.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen als Rahmenfestsetzungen. Als mögliche Bodenversiegelung wird die gem. § 17 BauNVO für Gewerbegebiete höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 aufgegriffen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig über Baugrenzen bestimmt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung gärtnerisch anzulegender Flächen mit Mineralstoffen wie Kies, Schotter, Wasserbausteinen oder vergleichbaren Stoffen ist unzulässig.

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Im Bebauungsplan wird abweichend von der offenen Bauweise die Errichtung von in Gewerbegebieten typischer Weise errichteten Gebäuden mit mehr als 50 m Länge zugelassen. Die Höhenentwicklung wird über eine maximal zulässige Höhe von 12 m festgesetzt, wobei eine textliche Festsetzung die ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit dieser Höhe durch technische Anlagen und Bauteile regelt. Den Höhenbezugspunkt bildet hierbei ebenfalls die mittlere dem Grundstück zugewandte Straßengrenzlinie. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sichert eine maximale bauliche Ausnutzung des Gebietes.

Der im Änderungsbereich des Bebauungsplans "Zum Wohlenberg" einbezogene Teilbereich war bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese seinerzeit als Ortsrandeingrünung der Ortschaft Leiferde vorgesehene Eingrünung wird aufgrund der mittelfristigen Erweiterungsoptionen des Gewerbegebietes nach Westen – durch die Anordnung der Erschließungsstraße vorbereitet – nicht im Plangebiet aufgenommen. Die Kompensation erfolgt vielmehr – so wie auch die weitergehende Kompensation – extern.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich im Großteil um eine Erweiterung des vorhandenen gewerblichen Betriebes, der bereits die entsprechenden Schutzwerte einhalten muss. Es gelten die nach TA Lärm vorgeschriebenen Werte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Gewerbegebiete sowie von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Mischgebiete. Dabei ist sicherzustellen, dass die Orientierungswerte in angrenzenden Bereichen eingehalten werden. Diese wird auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert.

2.2 Verkehrliche Belange

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des neuen Gewerbegebietes ist von der vorhandenen und ausgebauten Gemeindestraße "Zum Wohlenberg" problemlos möglich.

Die verkehrliche Haupteerschließung für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt im Norden des Plangeltungsbereiches durch Anschluss einer Stichstraße mit einer Breite von 7,5 m. Der Ausbau ist entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt 06) vorgesehen. Die Erschließung der vorgesehenen baulichen Nutzungen auf ggf. entstehenden Hinterliegergrundstücken erfolgt über private Wegeflächen, um die öffentlichen Verkehrsflächen zu minimieren.

Die Erschließung des Mischgebietes kann direkt über den Harmbütteler Weg erfolgen. Hierfür ist der Ausbau der vorhandenen Straßenparzelle vorgesehen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Anlage von Parkplätzen beim Straßenausbau in Abhängigkeit von den späteren Grundstückszufahrten Rechnung getragen. Um eine Abstandshaltung zum Bestand sowie Verkehrsflächen zu erzielen, wird eine Bebaubarkeit durch Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen, Gartenhäusern, etc. außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Es erfolgt eine Regelung im Bebauungsplan.

Die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen sein.

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Im Nordosten des Plangebietes wird eine Fläche für ca. 5 Stellplätzen geplant. Diese soll dem östlich angrenzenden Betrieb dienen.

2.3 Grünflächen / Regenwasserrückhaltung

Bezogen auf die hiermit geplante Erweiterung des Baugebietes und auf Grund der inhomogenen Bodenverhältnisse sowie der einhergehenden Schwankungsbereiche des Grundwassers, sieht der Bebauungsplan die Umsetzung einer zentralen Regenwasserrückhaltung südlich des Wendehammers der inneren Erschließung vor. Wegen der beabsichtigten grünräumlichen und naturnahen Gestaltung des Bereichs setzt der Bebauungsplan hierfür eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltung" fest.

Das Regenwasserrückhaltebecken wurde ingenieurtechnisch vom Wasserverband Gifhorn vorgeplant und ist ausreichend für die geplante Versiegelung sowohl der öffentlichen als auch privaten Flächen dimensioniert. Aufgrund des im Bereich der geplanten Regenwasserrückhaltung anstehenden Bodens von vordringlich Sanden sowie einem Grundwasserstand von rd. 4,50 m unter Geländeoberkannte, wird das Becken als Versickerungsbecken geplant. Neben der Einleitung des Niederschlagswassers des Plangebietes (bis auf die Stellplatzflächen im Nordosten aufgrund der nicht vorhandenen Einleithöhen) wird zusätzlich das Niederschlagswasser aus der Mulde im Bereich Am Egelingsberg 1 über eine Stichleitung ebenfalls in das Becken übernommen, um hier gleichzeitig zukünftige Regenereignisse gesichert ableiten zu können.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Sollte es aufgrund von späteren Teilungen und Ausgestaltung der Privatstraßen innerhalb des Baugebietes zu Grundstücken 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. Die innere Erschließung sowie der Wendehammer sind für eine Befahrung durch die Müllabfuhr ausreichend dimensioniert.

Für die technische 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. Für eine erforderliche Trafostation im Bereich des Wendeplatzes sichert der Bebauungsplan die Errichtung mittels symbolhafter Festsetzung. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet Ettenbüttel. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Nach den jetzigen Aussagen ist die Ableitung des Niederschlagswassers über Drainagen und Pumpensümpfe nicht möglich.

Durch die Überbauung ist von einer Reduktion der Retentionsfähigkeit der Fläche sowie der naturschutzfachlichen Bedeutung auszugehen. Unter Bezugnahme auf das

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Baugrund- und Bodengutachten⁵⁾ sind die Böden im Plangebiet zwar grundsätzlich für eine Versickerung geeignet, allerdings im Bereich der inneren Erschließungsstraße liegt der Grundwasserstand bei 3,5 m. Aufgrund der darüber liegenden schluffigen Schicht bis 1,2 m unter GOK ist hier eine Versickerung maximal über die Fläche möglich. Gleiches gilt für den südlichen Bereich des Mischgebietes, welches in einer Tiefe von 0,6 bis 1,9 unter GOK schluffige Sanden und lehmige Schichten aufweist. In diesem Bereich wäre gegebenenfalls ein Bodenaustausch erforderlich. Es findet daher eine zentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet in einem Versickerungsbecken statt.

Im Bereich der im Norden festgesetzten Stellplätze ist aufgrund der Höhenlage eine Einbindung in den öffentlichen Regenwasserkanal nicht möglich, daher hat dort die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort zu erfolgen. Hierfür wird aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet eine Ausnahmegenehmigung von der Wasserschutzgebietsverordnung erforderlich.

Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu planen, zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu erwarten ist.

Reparaturen, Wartungen, Wäschen und Betankungen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten dürfen nur auf eigens hergestellten und geeigneten Flächen durchgeführt werden.

2.5 Brandschutz

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

2.6 Grünordnung und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan werden insgesamt auf rd. 3,29 ha Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Insgesamt handelt es sich um einen landwirtschaftlich genutzten Bereich. Der Plangeltungsbereich befindet sich westlich der bebauten Ortslage von Leiferde, südlich der Straße "Zum Wohlenberg".

Für den Plangeltungsbereich werden 0,45 ha Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 für eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. So kann es gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zu einer Versiegelung von maximal 0,27 ha inklusive zulässiger Überschreitung der Grundflächenzahl kommen.

Für den Plangeltungsbereich werden 2,14 ha Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. So kann es dort gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zu einer Versiegelung von maximal 1,71 ha kommen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist hier nicht mehr möglich.

⁵⁾ 1. Bericht: Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten zum Projekt Gewerbegebiet "Zum Wohlenberg II" Leiferde, Nr.: 523.19, BSP Ingenieure, Braunschweig, 10/2019

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Darüber hinaus werden im Umfang von 0,18 ha Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung sowie 0,52 ha Straßenverkehrsflächen festgesetzt, von denen bereits 0,23 ha ausgebaut sind.

2.7 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung bezüglich Abwurfkampfmittel wurde bei dem zuständigen LGLN beantragt. Mit Schreiben vom 20.01.2020 wurde seitens des LGLN mitgeteilt, dass sich kein Handlungsbedarf aus den ausgewerteten Luftbildern ergibt.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.



3.0 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung soll entsprechend dem Verfahrensstand der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

3.1 Einleitung

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

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit dem Bebauungsplan "Zum Wohlenberg II", zugl. 1. Änderung "Zum Wohlenberg", der eine Fläche von 3,29 ha umfasst, werden 2,59 ha Gewerbe- und Mischgebiet, 0,18 ha Grünflächen sowie 0,52 ha Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der Planbereich befindet sich im Westen der bebauten Ortslage von Leiferde am Übergang zur freien Landschaft. So wird der Aufgabe zur Bereitstellung von Gewerbe- und gemischten Bauflächen in Leiferde der Sicherung ortsansässiger Betriebe und Arbeitsplätze Rechnung getragen.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁶⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁷⁾
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁸⁾ ⁹⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ¹⁰⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn abgeleitet, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG berücksichtigt.

Das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen ist darüber hinaus beachtet worden.

⁶⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁷⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁸⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁹⁾ DIN 18005, Schallschutz im Städtebau

¹⁰⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der aktuellen Fassung

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- ☞ das Regionale Raumordnungsprogramm,
- ☞ die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn ¹¹⁾
- ☞ das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen,
- ☞ Bodenübersichtskarten,
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet.

Ergänzend werden Erkenntnisse aus Ortsbegehungen und Fachgutachten berücksichtigt. Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden, Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur sowie das artenschutzrechtliche Gutachten und Baugrunduntersuchungen zu Grunde gelegt.

3.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt und beschrieben.

Die Prüfung erfolgt auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, etc.) sowie der örtlichen Bestandsaufnahme und Biotoptypenkartierung anhand des Niedersächsischen Kartierschlüssels.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Eingriffsmodells des Niedersächsischen Städtetages ¹²⁾.

Planungsstand: Festsetzung als 0,45 ha Mischgebiet, 2,14 ha Gewerbegebiet, 0,18 ha Grünfläche sowie 0,29 ha neue Straßen und Wege und 0,23 ha bereits ausgebaute Straßen.

Größe, Lage, räumliche Situation: ca. 2,86 ha am Ostrand der bebauten Ortslage werden landwirtschaftlich als Acker genutzt. Rd. 0,20 ha wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan als Strauch-Baumhecke festgesetzt. Bei den verbleibenden Bereichen handelt es sich um bestehende Straßenverkehrsfläche.

¹¹⁾ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1987 - 1993

¹²⁾ Niedersächsischer Städtetag 2013; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; 8. überarbeitete Auflage, Hannover

Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege
(§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt

(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand: 2,86 ha intensiv genutzte Ackerflächen, 0,20 ha Strauch-Baumhecke und 0,23 ha Straße; östlich grenzt die bebaute Ortslage an, im Westen die offene Feldflur.

Auswirkungen: Durch die Planung wird der Entfall von Ackerflächen sowie Gehölzbeständen vorbereitet. Auf den Flächen wird zukünftig eine Versiegelung durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen etc. zulässig sein. Um eine Beurteilung der damit verbundenen artenschutzrechtlichen Aspekte vornehmen zu können, wurde eine entsprechende Kartierung¹³⁾ beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die einzigen gefährdeten Brutvögel im Bereich des Plangebietes sind Feldlerche und Wiesenschafstelze. Die übrigen gefährdeten Arten sind entweder Nahrungsgäste im und nahe dem Plangebiet (Mehl- und Rauchschnalben) oder überflogen es (Stare) ohne Bindung zum Plangebiet. Brutvögel oder mögliche Brutvögel der Vorwarnliste in der Umgebung des Plangebietes sind Feld- und Haussperling, Goldammer und Wachtel, wobei der Ruf einer Wachtel südwestlich des Plangebietes in einiger Entfernung zum Plangebiet gehört wurde.

Die einzigen von der geplanten Bebauung betroffenen Brutvogelarten sind die gefährdete Feldlerche und die Wiesenschafstelze. Beide Arten haben ihre Brutreviere direkt im Plangebiet bzw. direkt westlich angrenzend. Bei der Feldlerche betrifft das einmal Brutverdacht und einmal Brutzeitfeststellung im Plangebiet bzw. am Westrand sowie einmal Brutverdacht etwa 50 m westlich des Plangebietes. Die beiden anderen möglichen Brutreviere liegen deutlich weiter westlich und sind von den Bauplanungen nicht berührt. Bei der Wiesenschafstelze gibt es je einmal Brutverdacht und einmal Brutzeitfeststellung im Westteil des Plangebietes.

Nach den Ergebnissen aus dem Frühjahr 2019 wurde ein Flächenverlust für 3 Feldlerchen- Brutpaare ermittelt. Die Gemeinde wird diesbezüglich auf die Flächen außerhalb des Plangebiets zurückgreifen (Flächenpool: Bebauungsplan "Rolfsbüttler Feld", Gemeinde Hillerse). Mit der Ausgleichsmaßnahme für diese Zielart wird zugleich neuer Lebensraum

¹³⁾ Untersuchung der Brutvögel und artenschutzrechtliche Bewertung, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig, 11.2019

für anderer Offenlandarten, wie z. B. die Wiesenschafstelze, geschaffen.

Der Verlust an Nahrungsflächen für Feldlerchen und die anderen Vogelarten wird als unerheblich gewertet.

Durch die lokale Zunahme der Emissionsbelastung, Verringerung der Versickerungsfähigkeit und der weitestgehenden Beseitigung der Bodenfunktionen im Bereich der Neuversiegelungen sind weitere erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt anzunehmen. Durch die geringe Bedeutung der Flächen in der Bestandssituation für das Schutzgut wird allerdings nur von einer mittleren Beeinträchtigung der Tiere, Pflanzen und biologischen Vielfalt ausgegangen.

Geologie und Boden

Bestand: Intensiv genutzte Ackerflächen: Beeinträchtigte Funktionsfähigkeit des Bodens. Bodenart: Podsol - Braunerde.

Das pflanzenverfügbare Wasser wurde als sehr gering 50 - < 100 mm eingestuft.

Die Böden besitzen keine bis geringe Anfälligkeit gegen Wind und eine geringe Anfälligkeit gegen Wassererosion.

Im Planbereich liegt eine geringe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) vor. Die Bodenwertzahl liegt bei 24 - 30, die Ackerzahl bei 26 - 32.

Auswirkungen: Durch Versiegelung Verlust von Boden und Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Wasser, Grundwasser

Bestand: Kein Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Geringe bis mittlere Grundwasserneubildungsrate, geringes bis mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung und hohe Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine.

Auswirkungen:

Gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz erfüllt Boden die folgenden Funktionen.

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerstätte,

- b) Fläche für Siedlung und Erholung,
- c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Im S. d. Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz) sind die Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung vor allem auf die Bodenfunktionen unter Nr. 1 und 2 zu betrachten.

Die natürlichen Funktionen unter Ziffer 1 sind durch die bisher vorhandene landwirtschaftliche Prägung noch weitestgehend vorhanden. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht wesentlich beeinträchtigt. Dies wird sich durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet ändern. Im Bereich von Versiegelungen in dem Gewerbegebiet durch Bebauung wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung wird teilweise durch die Festsetzung von Grünanpflanzungen berücksichtigt. Dort wird keine Veränderung des Schutzgutes vorbereitet.

Ohne Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Erhöhung der Niederschlagsretention sowie zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird die Grundwasserneubildungsrate deutlich reduziert, der Oberflächenabfluss und damit die Belastung der nachgeordneten Vorfluter erhöht.

Luft, Klima

Bestand: Die Funktionsfähigkeit von Klima/Luft dieses Raumes im Naturhaushalt am Ortsrand wird als beeinträchtigt bis mäßig beeinträchtigt bewertet.

Auswirkungen: Durch Neuversiegelungen in erheblichem Umfang und die Zunahme von verkehrsbedingten Emissionen findet eine weitere Beeinträchtigung des Mikroklimas statt.

Landschaft

Bestand: Lage am Ortsrand am Übergang zur ausgeräumten Feldflur. Der Planbereich ist in seiner Erholungseignung als beeinträchtigt eingestuft, der Siedlungsbereich als mäßig beeinträchtigt.

Auswirkungen auf Vielfalt, Eigenart, Schönheit: Eine Beeinträchtigung der visuellen Sichtbeziehungen auf den Ortsrand ist aufgrund der vorgesehenen Bepflanzung nur im nicht erheblichen Umfang zu erwarten.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), Europäische Vogelschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete

Bestand: Erhaltungsziele von Gebieten im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 b BauGB sind nicht betroffen. Es liegen weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch Vogelschutzgebiete in der Nähe. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" befindet sich westlich der Ortslage in einer Entfernung von 2,8 km.

- (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB) **Auswirkungen:** Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.
- Bevölkerung, menschliche Gesundheit**
(§ 1 (6) Nr. 7c BauGB) **Bestand:** Das Plangebiet liegt unmittelbar am östlichen Ortsrand von Leiferde. Der Planbereich wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der Planbereich grenzt im Norden an die Straße "Zum Wohlenberg".
Auswirkungen: Durch die Bauvorhaben ist mit einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen.
Es werden jedoch voraussichtlich keine zusätzlichen, der menschlichen Gesundheit abträglichen Emissionsbelastungen in erheblichem Umfang von den Vorhaben ausgehen.
Dem Plangebiet wird die Erdfallgefährdungskategorie 1 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Damit besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr. Konstruktive Sicherungsmaßnahmen von Bauwerken bezüglich der Erdfallgefährdung sind daher nicht erforderlich.
- Kultur- und sonstige Sachgüter**
(§ 1 (6) Nr. 7d BauGB) Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden. Wechselbeziehungen zu Kultur- und Sachgütern in der unmittelbaren Nachbarschaft (Wirkungsbereich) sind nicht betroffen. Das ackerbauliche Ertragspotential für den Teilbereich der zu überplanenden Fläche, der landwirtschaftlich genutzt wird, ist als gering zu bewerten. Durch die Planung entstehen in diesem Bereich wirtschaftlich und infrastrukturell bedeutsame Räume für die Gemeinde Leiferde. Das Schutzgut kann daher als nicht beeinträchtigt bewertet werden.
- Emissionen, Abfall und Abwässer, Altlasten**
(§ 1 (6) Nr. 7e BauGB) **Bestand:** Es liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch Altlasten oder Abwässer vor.
Altlasten: Im Änderungsbereich sind Altlast- und Altlastverdachtsflächen nicht bekannt.
Auswirkungen: Durch die Realisierung des neuen Baugebietes ist mit einer hohen Neuversiegelung und Zunahme der Emissionen durch den neuen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.
- Erneuerbare Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie**
(§ 1 (6) Nr. 7f BauGB) **Bestand:** Im Gebiet findet aktuell keine Energieerzeugung statt.
Auswirkungen: Die Nutzung von Sonnenenergie z. B. durch Kollektoren auf den Dächern könnte zur effizienten Nutzung regenerativer Energien beitragen.
- Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne**
(§ 1 (6) Nr. 7g BauGB) **Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008**
Darstellung als: Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen.

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1993):

Im Maßnahmenplan zum **Landschaftsrahmenplan** ist für den Planbereich keine Maßnahme vorgesehen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung ist also nicht zu erwarten.

Erhaltung der Luftqualität

(§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)

Bestand: Das Plangebiet leistet keinen besonderen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität in Leiferde. Für die Luftaustauschfunktion befindet sich der Bereich am Übergang von Wirkräumen zu Ausgleichsräumen.

Auswirkungen: Durch die Planung kommt es zu Neuversiegelungen in erheblichem Umfang, welche die Kaltluftentstehungs-, Luftreinigungs- und Luftaustauschfunktion dieses Bereiches weiter einschränkt. Die Realisierung des Sondergebietes führt aber durch die geringe Ausgangsbedeutung für das Schutzgut in diesem Bereich voraussichtlich nur zu einer mittleren Beeinträchtigung der Luftqualität.

Wechselbeziehungen

(§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)

Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation und zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) von Bedeutung.

3.2.2 Eingriffsbilanzierung

Durch die Festsetzung eines 3,29 ha großen Baugebietes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Insgesamt handelt es sich um einen landwirtschaftlich genutzten Bereich.

Für den Plangeltungsbereich werden 0,45 ha Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 für zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. So kann es gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zu einer Versiegelung von maximal 0,27 ha inklusive zulässiger Überschreitung der Grundflächenzahl kommen.

Für den Plangeltungsbereich werden 2,14 ha Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. So kann es gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zu einer Versiegelung von maximal 1,71 ha kommen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist hier nicht mehr möglich.

Darüber hinaus werden im Umfang von 0,18 ha Grünfläche sowie 0,52 ha Straßen festgesetzt, davon sind bereits 0,23 ha ausgebaut.

3.2.2.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag, angewandt. Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

• **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Lebensraumfunktion der Biotoptypen
- Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
- Natürlichkeit der Biotoptypen

• **Schutzgut Boden**

- Natürlichkeit des Bodens

• **Schutzgut Wasser**

- Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen

• **Schutzgut Klima/ Luft**

- Filterleistung der Biotoptypen
- klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet

• **Schutzgut Landschaftsbild**

- Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

*Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert*

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig dazustellen und textlich zu begründen."

Das wertbestimmende Schutzgut stellt im vorliegenden Fall "Tiere und Pflanzen" (Biotoptypen) dar.

Der Flächenwert der Planung beträgt	3,46 WE
Der Flächenwert des Bestandes beträgt	0,79 WE
Bilanz / Defizit:	- 2,69 WE

Rechnerische Bilanz							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotoptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche
Eingriffsfläche (Baugebiet)				Eingriffsfläche (Baugebiet)			
				MI/0,4 - Versiegelung (X)	0,27	0	0,00
				MI/ 04 - Freiflächen (PHZ)	0,18	1	0,18
				GE/0,8 - Versiegelung	1,71	0	0,00
Strauch-Baumhecke	0,20	3	0,60	GE/0,8 - Freifläche	0,43	1	0,43
Straße	0,23		0,00	Straßen und Wege – Versiegelung (X)	0,52	0	0,00
Acker (A)	2,86	1	2,86	Regenwasser-rückhaltung	0,18	1	0,18
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) Σ			3,46	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			0,79
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)							0,79
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)							3,46
= (Flächenwert für Ausgleich erbracht / nicht erbracht)							- 2,69

Für das Ausgleichsdefizit von 2,69 Werteinheiten, das durch Versiegelung insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen kann, ist ein Ausgleich zu fordern. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf den externen Flächen in der Gemarkung Leiferde, Flur 4, Flurstücke 72/2, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 76, 77, 162/68, 163/70, 164/71, 165/73, 172/74 durch Aufstockung forstwirtschaftlicher Flächen.

- Artenschutz

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Artenschutzgutachten durch ein Fachbüro erstellt, dessen Ergebnisse bei der Planung eingeflossen sind.

Die geplante Bebauung des Plangebietes führt zu einem direkten Lebensraumverlust für die Feldlerche. Mit den neuen Gebäuden und weiteren hohen Strukturen (Bäume,

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Sträucher etc.) entsteht ein zusätzlicher Flächenverlust durch Verdrängung. Im Abstand unter 60 m zu einer hohen Hecke, Baumreihe oder einem Gebäude wird in der Regel kein Feldlerchenbrutplatz zu finden sein.

Nach den Ergebnissen aus dem Frühjahr 2019 wurde ein Flächenverlust für 3 Feldlerchen- Brutpaare ermittelt. Die Gemeinde wird diesbezüglich auf die Flächen außerhalb des Plangebietes zugreifen.

Der Verlust an Nahrungsflächen für Feldlerchen und die anderen Vogelarten wird als unerheblich gewertet.

Der Artenschutz ist stets zu beachten. Das bedeutet, dass die Baufeldfreilegung außerhalb der Brut- und Setzzeit zu beginnen hat, also nicht in der Zeit vom 01.04. bis 15.08. eines jeden Jahres.

Durch das Vorhaben wird Lebensraum von drei Brutpaaren der Feldlerche sowie zwei Brutpaaren der Wiesenschafstelze zerstört. Ziel dieser Maßnahme ist die Erhöhung des Angebotes geeigneter Nistplatzstrukturen und Nahrungshabitate für die Feldlerche. Aufgrund ihrer Gefährdung ist die Feldlerche Zielart der weiteren Betrachtung; durch die Anlage des Ausgleiches für die Feldlerche werden zugleich neuer Lebensraum für weitere Arten- so auch die Wiesenschafstelze- geschaffen. Um die ökologische Funktion als Brutrevier bei der Umsetzung des Vorhabens kontinuierlich zu erfüllen, ist es notwendig, die Maßnahme zeitlich so umzusetzen, dass sie zu Beginn der Brutsaison wirksam ist, die auf die Lebensraumzerstörung folgt.

Für den Lebensraumverlust für drei Feldlerchen-Brutpaare ist eine Maßnahmenfläche von 0,75 ha erforderlich. Auf dieser Fläche sind Maßnahmen zur Förderung der Feldlerche umzusetzen. Als wirksame Maßnahmen innerhalb von Ackerflächen hat sich eine Umwandlung in Extensivgrünland und die Herstellung von Blühstreifen /-flächen erwiesen. Zwischen möglichen Neststandorten sollte ein Mindestabstand von 40 m vorhanden sein. Eine entsprechende Maßnahme wird im Geltungsbereich des über den Bebauungsplan "Rolfsbütteler Feld" der Gemeinde Hillerse gesicherten Flächenpool umgesetzt und mittels städtebaulichen Vertrags gesichert.

- Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

- Landschaftsbild

Nach Realisierung aller festgesetzten Maßnahmen kann der vorbereitete Eingriff nur teilweise kompensiert werden. Der vollständige Ausgleich des Eingriffs kann somit nur unter Inanspruchnahme einer externen Ausgleichsfläche erfolgen.

3.2.3 Entwicklungsprognose

Bei Umsetzung der Planung wird es zur Entstehung eines Gewerbegebietes am Westrand von Leiferde kommen. Statt bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen werden gewerbliche Gebäude und Anlagen entstehen. Da der Ortsrand bereits durch gewerbliche Gebäude geprägt ist, wird der am Ortsrand bereits bestehende Gebietscharakter in angemessenem Umfang weiterentwickelt. Durch die Anpflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken wird das Baugebiet angemessen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden sein.

Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation, zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) sowie zwischen Vegetation und Klima / Luft von Bedeutung. Überbauung führt zum Verlust von Vegetation und Lebensraum für die Fauna, zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und zur Verschlechterung des Mikroklimas.

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

Durch die Inanspruchnahme des in der Änderung 39a des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche vorgesehenen Bereiches stellt die Standortwahl eine Vermeidungsmaßnahme dar. Durch die Neuplanung dieses beeinträchtigten Bereiches in direkter Ortsrandlage können weniger beeinträchtigte Bereiche erhalten werden.

Zur Verminderung und Vermeidung der unter 3.2.1 genannten negativen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen notwendig und werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Das anfallende Niederschlagswasser wird wieder vor Ort versickert.
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit, nicht in der Zeit vom 01.04. bis 15.08. eines jeden Jahres.
- Erschließungs- und andere vorbereitende Arbeiten müssen also vor (bzw. außerhalb) der Brutzeit begonnen werden und die Flächen müssen für den Zeitraum der Brutzeit (01.04. bis 15.08.) durch „schwarz halten“ so weit wie möglich unattraktiv gehalten werden.
- Durch die zulässige GRZ innerhalb der Baugebiete wird eine neue zusätzliche Versiegelung von maximal rd. 1,98 ha Fläche neu zugelassen. Als Straßen und Wege werden 0,29 ha neu in Anspruch genommen.

Dem stehen ackerbaulich genutzte Flächen gegenüber. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 2,69 ha Wertfaktoren bezogen auf Hektar.

3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

- Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bisherige Umweltzustand verbleiben. Der Planbereich stünde weiterhin für ackerwirtschaftliche Nutzungen zur Verfügung.

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen, da die Standortdiskussion einerseits bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Zum anderen bestehen durch angrenzende Nutzungen Erweiterungsabsichten, so dass ein anderer Standort nicht möglich wäre. Der Planung liegen im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen dargestellte Flächen zu Grunde.

Auf die Festsetzung eines geringeren Versiegelungsgrades wurde verzichtet, um zusätzliche Eingriffe an anderer Stelle zu vermeiden und den gewählten Standort für die Siedlungsentwicklung zur Deckung des Bedarfes im Rahmen der Eigenentwicklung möglichst effizient auszunutzen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Bei der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen ausgewertet. Aufbauend auf die Auswertung der Planungen sowie eigener Erhebungen vor Ort erfolgte daneben eine Abschätzung der erheblichen Umweltauswirkungen. Besondere Schwierigkeiten traten nur insofern auf, da die Gemeinde Leiferde nicht über einen Landschaftsplan verfügt.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Klima / Luft.

3.3.3 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, sowie 1. Änderung
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver,
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND),
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung
- 1. Bericht: Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten zum Projekt Gewerbegebiet "Zum Wohlenberg II" Leiferde, Nr.: 523.19, BSP Ingenieure, Braunschweig, 10/2019
- Untersuchung der Brutvögel und artenschutzrechtliche Bewertung, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig, 11.2019

3.3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan "Zum Wohlenberg II", zugl. 1. Änderung "Zum Wohlenberg", der eine Fläche von 3,29 ha umfasst, werden 2,59 ha Gewerbe- und Mischgebiet, 0,18 ha Grünflächen sowie 0,52 ha Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der Planbereich befindet sich im Westen der bebauten Ortslage von Leiferde am Übergang zur freien Landschaft. So wird der Aufgabe zur Bereitstellung von Gewerbe- und gemischten Bauflächen in Leiferde der Sicherung ortsansässiger Betriebe und Arbeitsplätze Rechnung getragen.

Die geplante Bebauung des Plangebietes führt zu einem direkten Lebensraumverlust für die Feldlerche. Mit den neuen Gebäuden und weiteren hohen Strukturen (Bäume, Sträucher etc.) entsteht ein zusätzlicher Flächenverlust durch Verdrängung. Im Abstand unter 60 m zu einer hohen Hecke, Baumreihe oder einem Gebäude wird in der Regel kein Feldlerchenbrutplatz zu finden sein.

Nach den Ergebnissen aus dem Frühjahr 2019 wurde ein Flächenverlust für 3 Feldlerchen- Brutpaare ermittelt. Die Gemeinde wird zum Ausgleich auf einen bestehenden Flächenpool in der Gemeinde Hillerse außerhalb des Plangebietes zurückgreifen.

Ziel dieser Maßnahme ist die Erhöhung des Angebotes geeigneter Nistplatzstrukturen und Nahrungshabitate für die Feldlerche. Um die ökologische Funktion als Brutrevier bei der Umsetzung des Vorhabens kontinuierlich zu erfüllen, ist es notwendig, die Maßnahme zeitlich so umzusetzen, dass sie zu Beginn der Brutsaison wirksam ist, die auf die Lebensraumzerstörung folgt.

Der Verlust an Nahrungsflächen für Feldlerchen und die anderen Vogelarten wird als unerheblich gewertet.

Der Artenschutz ist stets zu beachten. Das bedeutet, dass die Baufeldfreilegung außerhalb der Brut- und Setzzeit zu beginnen hat, also nicht in der Zeit vom 01.04. bis 15.08. eines jeden Jahres.

Für das Ausgleichsdefizit von 2,69 Werteinheiten, das durch Versiegelung insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen kann, ist ein Ausgleich zu fordern. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf den externen Flächen in der Gemarkung Leiferde, Flur 4, Flurstücke 72/2, 74/1, 74/2, 75/1,

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

75/2, 76, 77, 162/68, 163/70, 164/71, 165/73, 172/74 durch die Aufstockung forstwirtschaftlicher Flächen.

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil ¹⁴⁾
Gewerbegebiet (GE)	2,14 ha	65,0 %
Mischgebiet (MI)	0,45 ha	14,0 %
Grünfläche	0,18 ha	5,0 %
Straßen und Wege	0,52 ha	16,0 %
Planbereich	3,29 ha	100 %

5.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die Gemeinde Leiferde hat zur Sicherung eines gestalterischen Rahmens parallel zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zum Wohlenberg II" eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die für alle baulichen Anlagen innerhalb des Mischgebietes im Sinne von § 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gilt. Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, bildet einen Teil des westlichen Ortsrandes für Leiferde und den Übergang zur freien Landschaft. Um an diesem sensiblen Übergang ein angemessenes Erscheinungsbild zu gewährleisten, wird eine örtliche Bauvorschrift beigefügt, die die Gestaltung der Dachformen und die Anzahl der Stellplätze regelt. Im Rahmen des neu festgesetzten Baugebiets werden Regelungen getroffen, die den Maßgaben in der Nachbarschaft in etwa entsprechen und eine übermäßige Belastung des öffentlichen Raumes durch parkende Fahrzeuge vermeiden sollen.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Vorschrift ausreichende Variationsmöglichkeiten, um unterschiedlichen Gestaltungswünschen von zukünftigen Bauherren Rechnung tragen zu können. Alle Regelungen tragen dazu bei, Disharmonien im Ortsbild zu vermeiden.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf das Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Zum Wohlenberg II".

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und auf die Anzahl der Stellplätze und Garagen auf den einzelnen Grundstücken.

Zu § 2: Bei den Hauptgebäuden bilden geneigte Dächer die typische Dachform in der Ortschaft Leiferde. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen und -neigungen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Formenvielfalt und

¹⁴⁾ Rechnerische Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen.

ortsuntypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird bzw. uneinheitlich und unruhig wirkt. Der Spielraum für die gewählte Dachneigung wird mit 15° – 48° so gefasst, dass auch unter dem Aspekt der Nutzung regenerativer Energien die Integration von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen möglich ist und zugleich eine angemessene Einbindung in die Dachlandschaft gewährleistet wird.

Zu § 3: Aufgrund des hohen Mobilitätsgrades in der Region ist es keine Seltenheit, dass in einem Haushalt zwei oder mehr Autos verfügbar sind. Um sicherzustellen, dass die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum auch tatsächlich für Besucher des Quartieres zur Verfügung stehen, wird festgelegt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sind.

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

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Am 11.07.2019 gibt **der Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung 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 Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann.

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

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante Mischgebiet und für das geplante Gewerbegebiet mit mind. 48 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserenteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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

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

Die Errichtung zusätzlicher Löschwasserentnahmestellen ist in diesem Fall zu prüfen.

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Der Wasserverband Gifhorn teilt am 03.07.2019 Folgendes mit:

Bei ungestörten Netzverhältnissen wird die Löschwasserversorgung im Bereich der geschlossenen Ortschaften grundsätzlich nur bis zu einer Menge von 48 m³/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet.

- Denkmalschutz

Der Landkreis Gifhorn gibt am 11.07.2019 folgende Hinweise:

Nach Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem Planbereich keine Bodendenkmale bekannt. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken. Um Verzögerungen durch das Auftreten archäologischer Denkmalsubstanz im Zuge der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu vermeiden, wird jedoch empfohlen, im Vorfeld Suchschnitte über das Plangebiet zu legen.

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

- Wasserschutz

Die Untere Wasserbehörde teilt am 11.07.2019 Folgendes mit:

Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu planen, zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu erwarten ist.

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Reparaturen, Wartungen, Wäschen und Betankungen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten dürfen nur auf eigens hergestellten und geeigneten Flächen durchgeführt werden.

Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen, an das in einer Rechtsverordnung nach § 23 Abs. 1. Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anforderungen an den Stand der Technik gestellt werden, ist eine Genehmigung gemäß § 58 WHG erforderlich.

Die NLWKN Betriebsstelle Süd gibt am 11.07.2019 folgende Hinweise:

Das betroffene Gebiet im Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG) Ettenbüttel befindet sich in der Schutzzone III B.

- Ver- und Entsorgung

Die Untere Abfallbehörde teilt mit ihrem Schreiben vom 11.07.2019 Folgendes mit:

Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt grundsätzlich auf öffentlichen Straßen. Ein Befahren von öffentlichen Stichstraßen, die über keine für Müllsammelfahrzeuge entsprechende Wendemöglichkeit verfügen, ist nicht möglich.

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.

Am 22.02.2021 teilt der **Wasserverband Gifhorn** Folgendes mit:

Niederschlagswasser:

Die Entsorgung von Regenwasser ist aufgrund fehlender Ortskanalisation und Vorflut nicht möglich, die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken und privaten Erschließungsstraßen wurde unter Punkt 2.3 in den B-Plan aufgenommen.

Schmutzwasser:

Das Grundstück kann über die Straße "Harmbütteler Weg" an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Trinkwasser:

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet Ettenbüttel. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Bei ungestörten Netzverhältnissen wird die Löschwasserversorgung im Bereich der geschlossenen Ortschaften bis zu einer Menge von 48 m³/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet.

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über Anbindung an das Bestandsnetz in der Straße "Harmbütteler Weg" erfolgen.

Die Wintershall DEA Deutschland AG gibt mit dem Schreiben vom 28.06.2019 folgenden Hinweis:

An der südlichen Grenze Ihres Bebauungsplans liegt ein Reststück unserer ehemaligen 2" Gasleitung von Leiferde nach Hillerse.

Das Rohr wurde 1997 ordnungsgemäß verfüllt, darf aber dennoch nicht beschädigt werden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit dem Schreiben vom 18.06.2019 Folgendes mit:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

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

Am 01.09.2020 wurden die Hinweise **der Deutschen Telekom Technik** mit folgenden Stellungnahme überholt:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind (Harmbütteler Weg).

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

Die Vodafone GmbH/ Kabel Deutschland GmbH gibt am 04.07.2019 folgende Hinweise:

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Die LSW Netz GmbH gibt am 11.07.2019 folgende Stellungnahme ab:

Zur Versorgung des geplanten Gewerbegebietes mit elektrischer Energie wird voraussichtlich die Errichtung einer neuen Netzstation erforderlich. Zur Aufstellung wird eine 5,5 m x 6,0 m große Fläche (schmale Seite zur Straße) benötigt. Wir bitten um die

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Eintragung einer zentralen Aufstellfläche im Bebauungsplan im Bereich der geplanten Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße (s. vorläufige Planung im Anhang).

Um eine langfristig sichere und effiziente Versorgung gewährleisten zu können, sind wesentliche Prämissen für die Netzplanung notwendig. Daher ist es erforderlich, sogenannte "Sonderverbraucher" zu berücksichtigen. Bitte setzen Sie uns daher insbesondere über die Planung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge mit mehr als 12 kVA in Kenntnis. Spätere Änderungen der Planungsprämissen können zu veränderten Trassenverläufen und/oder zusätzlichem Platzbedarf führen.

Der Wasserverband gibt am 08.09.2020 folgende Hinweise:

Das Versickern des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen ist z. B. genehmigungspflichtig.

Bei dem Bau der Straße sind die RiStWaG zu beachten und es besteht eine Genehmigungspflicht. Der Bau von Dränagen ist nicht zulässig.

- Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie teilt am 01.07.2019 Folgendes mit:

Im Untergrund der Planungsflächen liegen Karbonatgesteine der Ober- und Unterkreide. Die löslichen Karbonatgesteine liegen in einer Tiefe, in der mitunter durch irreguläre Auslaugung lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können. Irreguläre Auslaugung konzentriert sich auf einen eng begrenzten Bereich und kann vereinzelt zur Entstehung von Hohlräumen führen. Erdfälle sind im Planungsgebiet selten und im Umfeld von 15 km Entfernung nicht bekannt. Die Planungsfläche wird somit der Erdfallgefährdungskategorie 1 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Damit besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr. Konstruktive Sicherungsmaßnahmen von Bauwerken bezüglich der Erdfallgefährdung sind daher nicht erforderlich.

Am Planungsstandort liegt nach unseren Unterlagen gut tragfähiger Baugrund vor.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

- Landwirtschaftliche Belange

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen teilt am 18.06.2019 folgende Hinweise mit:

Die Straße "Zum Wohlenberg" ist ein wichtiger Verbindungsweg der örtlichen Landwirtschaft zum gesicherten Erreichen der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Dieser Wirtschaftsweg ist in seiner Funktionstüchtigkeit uneingeschränkt zu erhalten. Die Bauleitplanung darf nicht zur Behinderung (z. B. durch den ruhenden Verkehr) des landwirtschaftlichen Verkehrs führen. Dieses gilt auch für den "Harmbütteler Weg".

Auf die Besonderheiten der landwirtschaftlichen Zusatzwasserversorgung hatten wir im Rahmen der Beteiligung einer vorbereitenden Bauleitplanung für die westlich angrenzende Fläche (13., 14. und 15. Änderung mit Stellungnahme vom 21.06.1999) ausführlich hingewiesen. Dieses gilt hier analog.

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen (entlang der Straße "Zum Wohlenberg") verlegt. Diese sind für die Zusatzwasserversorgung der westlich und nördlich des Plangebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erforderlich. Zukünftig muss weiterhin eine gesicherte Wartung und Verwendung dieser Leitung möglich sein. Über die Lage der Leitung kann die örtliche Landwirtschaft Auskunft geben.

Westlich und nördlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen direkt an. Von diesen können Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) ausgehen, die auch in das Plangebiet hineinwirken können. Diese wären zu dulden. Im Erläuterungstext wäre hierauf einzugehen.

Am 12.07.2019 hat die **Öffentlichkeit** folgende Hinweise zu der Planung beigebracht:

Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist es bei entsprechenden Witterungsbedingungen erforderlich, Feldberegnung zur Ertragssicherheit zu betreiben.

Am Rande des Gebiets befindet sich unser Beregnungsbrunnen Nr. 6 auf der Fläche (Flur x – xx/xx).

Dieser Brunnen wird mittels einer Elektropumpe betrieben. Diese ist in ein kleines Kalksandsteinhaus eingehaust.

Hiermit weisen wir darauf hin, dass die Beregnungsanlagen und -pumpen Emissionen verursachen, die von der künftigen Wohnbevölkerung hinzunehmen sind.

Am Harmbüttler Weg entlang (Südseite) liegt die unterirdische Druckleitung zur Beregnung.

Wir weisen ausdrücklich noch einmal darauf hin, dass von den landwirtschaftlichen Nutzflächen, welche den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umrahmen, durch deren Bewirtschaftung ggf. Staub, Geräusche, Gerüche oder Sprühnebel der Feldberegnungen ausgehen.

Diese unvermeidbaren Emissionen werden insbesondere auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen oder in den Nachtstunden auftreten und in das Plangebiet hineinwirken. Sie sind von den Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren.

Bezüglich möglich geplanter Anpflanzungen, die unter anderem der Abpufferung der landwirtschaftlich verursachten Emissionen der angrenzenden Nutzflächen dienen, muss die Pflege und Unterhaltung durch den Eigentümer gesichert sein.

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf keinesfalls durch herübertagende Äste oder durch Beschattung des Ackers behindert oder beschränkt werden, ebenso ist ein Einwachsen der Wurzeln in vorhandene Drainagen zu vermeiden, da andernfalls Ertragseinbußen für die Landwirtschaft zu befürchten sind.

Bei der Bepflanzung sollte im Übrigen ein ausreichender Grenzabstand eingehalten werden.

Die Wege, Harmbüttler Weg sowie der Uetzenkamp Weg (K 45 - Osterfeuerplatz), sind wichtige Wirtschaftswege, die stark von der Landwirtschaft genutzt werden.

Unsere eigenen sowie mehrere gepachtete Flurstücke werden hauptsächlich von diesen Straßen aus bewirtschaftet.

Die Ernteabfuhr, die Beregnung sowie das Anlegen von Zuckerrübenmieten erfolgt entlang an beiden Straßen.

- Artenschutz

Die KONU gibt am 22.09.2020 folgende Hinweise:

Es sollte unbedingt eine insektenfreundliche Straßenbeleuchtung ausgewählt und über sinnvolle Betriebszeiten der Lichteinfluss weiter verringert werden (siehe z. B. NLWKN "Informationsdienst Niedersachsen 03/2012).

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf durch Offenlage vom 13.06.2019 bis zum 12.07.2019 in der Verwaltung beteiligt, die allgemeinen Planungsziele wurden bekanntgegeben. Es bestand die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

7.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 12.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.07.2019 aufgefordert.

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

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 24.08.2020 bis zum 25.09.2020 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

BauGB mit Datum vom 21.08.2020 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

7.4 Erneute öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden/ Abstimmungen mit den Nachbargemeinden

Zum erneuten Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 01.02.2021 bis zum 15.02.2021 stattgefunden. Dies wird unter Anbetracht der geringfügigen Änderungsinhalte gegenüber der öffentlichen Auslegung als angemessene Frist erachtet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 29.01.2021 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

Zum erneuten Planverfahren gem. § 4a (3) nach § 3 (2) BauGB hat die 2. erneute öffentliche Auslegung vom 20.09.2021 bis zum 04.10.2021 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden erneut gem. § 4a Abs. 3 nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 17.09.2021 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Zum erneuten Planverfahren gem. § 4a Abs. 3 nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die 3. erneute öffentliche Auslegung vom 23.05.2022 bis zum 24.06.2022 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden erneut gem. § 4a Abs. 3 nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 20.05.2022 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 Abs. 7 BauGB gemacht.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan "Zum Wohlenberg II", zugl. 1. Änderung "Zum Wohlenberg", der eine Fläche von 3,29 ha umfasst, werden 2,59 ha Gewerbe- und Mischgebiet, 0,18 ha Grünflächen sowie 0,52 ha Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der Planbereich befindet sich im Westen der bebauten Ortslage von Leiferde am Übergang zur

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

freien Landschaft. So wird der Aufgabe zur Bereitstellung von Gewerbe- und gemischten Bauflächen in Leiferde der Sicherung ortsansässiger Betriebe und Arbeitsplätze Rechnung getragen.

Durch den Bebauungsplan und die Errichtung baulicher Anlagen werden Versiegelungen in erheblichem Umfang vorbereitet. Die Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter werden voraussichtlich beträchtlich sein, der Ausgleich wird durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen sowohl im Planbereich als auch durch externe Maßnahmen umgesetzt.

Durch die Überbauung wird die Abflussmenge des Niederschlagswassers im Plangebiet erhöht. Diese soll zentral in einem Rückhaltebecken bewirtschaftet werden. Diesbezüglich trifft der Bebauungsplan aufbauend auf den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung ¹⁵⁾ sowie der ingenieurtechnischen Berechnung entsprechende zeichnerische Festsetzungen.

Des Weiteren wurde das Plangebiet auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln untersucht. Die Ergebnisse der Kartierungen haben ihren Niederschlag in dem in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden ¹⁶⁾.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel 3.0) dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt. Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ergänzend zu den einschlägigen Planwerken wurde bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange und der Abwägung die Bestandssituation zugrunde gelegt. Dies wurde der Planung gegenübergestellt.

Die geplante Bebauung des Plangebietes führt zu einem direkten Lebensraumverlust für die Feldlerche. Mit den neuen Gebäuden und weiteren hohen Strukturen (Bäume, Sträucher etc.) entsteht ein zusätzlicher Flächenverlust durch Verdrängung. Im Abstand unter 60 m zu einer hohen Hecke, Baumreihe oder einem Gebäude wird in der Regel kein Feldlerchenbrutplatz zu finden sein.

Nach den Ergebnissen aus dem Frühjahr 2019 wurde ein Flächenverlust für 3 Feldlerchen- Brutpaare ermittelt. Die Gemeinde wird zum Ausgleich auf einen bestehenden Flächenpool in der Gemeinde Hillerse außerhalb des Plangebietes zurückgreifen.

Ziel dieser Maßnahme ist die Erhöhung des Angebotes geeigneter Nistplatzstrukturen und Nahrungshabitate für die Feldlerche. Um die ökologische Funktion als Brutrevier

¹⁵⁾ 1. Bericht: Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten zum Projekt Gewerbegebiet "Zum Wohlenberg II" Leiferde, Nr.: 523.19, BSP Ingenieure, Braunschweig, 10/2019

¹⁶⁾ Untersuchung der Brutvögel und artenschutzrechtliche Bewertung, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig, 11.2019

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

bei der Umsetzung des Vorhabens kontinuierlich zu erfüllen, ist es notwendig, die Maßnahme zeitlich so umzusetzen, dass sie zu Beginn der Brutsaison wirksam ist, die auf die Lebensraumzerstörung folgt.

Der Verlust an Nahrungsflächen für Feldlerchen und die anderen Vogelarten wird als unerheblich gewertet.

Der Artenschutz ist stets zu beachten. Das bedeutet, dass die Baufeldfreilegung außerhalb der Brut- und Setzzeit zu beginnen hat, also nicht in der Zeit vom 01.04. bis 15.08. eines jeden Jahres.

Für das Ausgleichsdefizit von 2,69 Werteinheiten, das durch Versiegelung insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen kann, ist ein Ausgleich zu fordern. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf den externen Flächen in der Gemarkung Leiferde, Flur 4, Flurstücke 72/2, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 76, 77, 162/68, 163/70, 164/71, 165/73, 172/74 durch die Aufstockung forstwirtschaftlicher Flächen.

Beeinträchtigungen für Kulturdenkmale wurden nicht ermittelt.

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet Ettenbüttel. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Nach den jetzigen Aussagen ist die Ableitung des Niederschlagswassers über Drainagen und Pumpensümpfe nicht möglich.

Durch die Überbauung ist von einer Reduktion der Retentionsfähigkeit der Fläche sowie der naturschutzfachlichen Bedeutung auszugehen. Unter Bezugnahme auf das Baugrund- und Bodengutachten¹⁷⁾ sind die Böden im Plangebiet zwar grundsätzlich für eine Versickerung geeignet, allerdings im Bereich der inneren Erschließungsstraße liegt der Grundwasserstand bei 3,5 m. Aufgrund der darüber liegenden schluffigen Schicht bis 1,2 m unter GOK ist hier eine Versickerung maximal über die Fläche möglich. Gleiches gilt für den südlichen Bereich des Mischgebietes, welches in einer Tiefe von 0,6 bis 1,9 m unter GOK schluffige Sanden und lehmige Schichten aufweist. In diesem Bereich wäre gegebenenfalls ein Bodenaustausch erforderlich. Es findet daher eine zentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet in einem Versickerungsbecken statt.

Im Bereich der im Norden festgesetzten Stellplätze ist aufgrund der Höhenlage eine Einbindung in den öffentlichen Regenwasserkanal nicht möglich, daher hat dort die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort zu erfolgen. Hierfür wird aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet eine Ausnahmegenehmigung von der Wasserschutzgebietsverordnung erforderlich.

Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu planen, zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu erwarten ist.

Reparaturen, Wartungen, Wäschen und Betankungen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten dürfen nur auf eigens hergestellten und geeigneten Flächen durchgeführt werden.

Den in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zur Planrealisierung wurde weitestgehend dadurch entsprochen, dass hierauf Hinweise in

¹⁷⁾ 1. Bericht: Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten zum Projekt Gewerbegebiet "Zum Wohlenberg II" Leiferde, Nr.: 523.19, BSP Ingenieure, Braunschweig, 10/2019

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

der Begründung erfolgten. Insbesondere handelt es sich dabei um die landwirtschaftlichen Emissionen.

Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Pkt. 7.0 der Begründung zu entnehmen.

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

9.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Das allgemeine Vorkaufsrecht wird durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

9.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

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

9.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Straßenverkehrsflächen werden durch die Gemeinde hergestellt werden.

9.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden wie z. B.

- Umlegung¹⁵⁾
- Vereinfachte Umlegung¹⁵⁾
- Enteignung¹⁸⁾

sind nicht vorgesehen.

10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde Leiferde entstehen durch die Planumsetzung voraussichtlich Kosten für die Erschließung.

¹⁸⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Plan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.08.2020 bis 25.09.2020 sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut vom 01.02.2021 bis zum 15.02.2021, vom 20.09.2021 bis zum 04.10.2021 und vom 23.05.2022 bis zum 24.06.2022 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 01.09.2022 durch den Rat der Gemeinde Leiferde unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Leiferde, den 16.09.2022

gez. M. Zobjack

Michael Zobjack
(Gemeindedirektor)

Siegel

 Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Artenlisten

Laubbäume I. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus exelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus spec.	Kultur-Apfel (Hochstamm)
Malus communis	Wild-Apfel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide