

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

Mie 1/ Mie 2 Mischgebiet, eingeschränkt

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtdreieck

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Regenwasserrückhaltebecken

Parkanlage

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, s. textl. Festsetzung Ziff. 6

Mir Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger

Örtliche Bauvorschrift

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

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt ausschließlich für das eingeschränkte Mischgebiet Mie 1 des Bebauungsplans "Schwarzer Weg". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

§ 2 Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckung (§ 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO)

Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Dachdeckungen in den Farbreihen ROT, BRAUN, GRAU und SCHWARZ zulässig.

Zwischentöne sind zulässig.

Hievon ausgenommen sind Flachdächer, Garagen und Vordächer sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Dachflächenfenster und Wintergärten. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.

Doppelhäuser sind in Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO)

- (1) Einfriedungen der Grundstücke zu öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen sind nur zulässig als - lebende Hecken oder lebende Hecke in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun oder Doppelstabmatten, - Mauern aus Sichtmauerwerk oder als verputztes Mauerwerk und - Natursteinmauern in Sandstein oder Kalkstein, jedoch nicht poliert oder bossiert.

- (1) Die Höhe von Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke darf maximal 1,00 m über Oberkante Straßenachse betragen. Hiervon ausgenommen sind Tore.

§ 4 Anzahl der Stellplätze und Garagen (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

Je Wohneinheit sind auf den privaten Grundstücken mindestens je zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

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

Textliche Festsetzungen

1. In den eingeschränkten Mischgebieten Mie 1 und Mie 2 sind folgende Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 und § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig:

- § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO - Tankstellen, - § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO - Vergnügungsstätten, - § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten.

Darüber hinaus sind in dem eingeschränkten Mischgebiet Mie 1 Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

2. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in eingeschossigen Wohngebäuden in den eingeschränkten Mischgebieten Mie 1 und Mie 2 in Abhängigkeit zu den Grundstücksgrößen wie folgt festgesetzt:

Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist maximal 1 Wohnung zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700 m² für Einzelhäuser und 350 m² je Doppelhaushälfte.

3. Innerhalb des Plangebietes sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 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.

4. Die Errichtung von nach Landesbaurecht zulässigen Anlagen sowie von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO und von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO einschließlich Versicherungseinrichtungen ist auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Niederschlagswasser

Für das anfallende Oberflächenwasser im eingeschränkten Mischgebiet Mie 1 erfolgt keine Einleitung in einen öffentlichen Regenwasserkanal.

- a) Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und gezielt abzuleiten und/oder der Versickerung zuzuführen. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist vorzugsweise auf dem Grundstück zu verdunsten, zu versickern oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zuzuführen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig. Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist ein Baugenehmigungsverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Entwässerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorschriften - BauVorVO, NI). b) Für Dachflächen aus Zink, Blei oder Kupfer mit einer Größe von mehr als 50 m² ist eine Regenwasserbehandlung gesondert nach den technischen Regelwerken nachzuweisen.

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

6.1 Der Plangebietsbereich befindet sich im vom Verkehrslärm vorbelasteten Bereich. Gegenüber dem Verkehrslärm der Bundesstraße B 214 ist passiver Schallschutz gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzunehmen. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße erf. R'w,res für die Gesamtaußenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen bzw. im Zuge der Planung zu berücksichtigen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB(A) table with values III (61-65) and IV (66-70)

6.2 Für Büroräume darf das resultierende Schalldämmmaß erf. R'w,res. um 5 dB(A) niedriger gewählt werden; mindestens jedoch muss es 30 dB(A) betragen. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten darf das resultierende Schalldämmmaß erf. R'w,res. um 5 dB(A) niedriger gewählt werden.

6.3 Für schutzbedürftige Räume, wie z. B. Schlafräume und Kinderzimmer, ist der Einbau von Lüftungsanlagen, schalldämmten Lüftungsöffnungen etc. erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern ein Immissionswert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird. Das Einfügungs-Dämpfungsmaß der Lüftungsöffnungen hat dem Schalldämmmaß der Fenster für den entsprechenden Lärmpegelbereich zu entsprechen.

6.4 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

7. Grünordnung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

7.1 Innerhalb der öffentlichen und privaten Flächen ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum und somit mit geringer Lockwirkung für nachtaktive Insekten und Falter zulässig. Die Leuchten müssen mindestens die Schutzart IP 54 aufweisen. Für die Objektbeleuchtung sind ausschließlich LED-Leuchten mit 3000 k oder weniger (warmweiß) zulässig. Außenbeleuchtung jeglicher Art darf nachts nicht im Dauerbetrieb eingesetzt werden (außer Straßenbeleuchtungen).

7.2 Innerhalb des Plangebietes sind je Grundstück ein heimischer standortgerechter Obstbaum oder ein heimischer standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

8. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Pflanzenlisten

Laubbäume I. Ordnung wie z. B.: Betula pendula Sand-Birke, Fraxinus excelsior, Quercus robur Stiel-Eiche, Tilia cordata Winter-Linde

Laubbäume II. Ordnung wie z. B.: Acer campestre Feld-Ahorn, Carpinus betulus Hainbuche, Malus spec. Kultur-Apfel (Hochstamm), Malus communis Wild-Apfel, Prunus padus Frühe Traubeneiche, Sorbus aucuparia Eberesche

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 § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Meinersen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Meinersen, den 21.11.2022

gez. S. Weichsler, Steffen Weichsler (Gemeindedirektor), Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Meinersen, den 21.11.2022

gez. S. Weichsler, Steffen Weichsler (Gemeindedirektor)

Meinersen, den 21.11.2022

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2019 LGLN. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. \*) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. \*) \*) Unzutreffendes bitte streichen

Gifhorn, den 16.11.2022

gez. J. Erdmann, Siegel (Öffentlich bestellter Verm.-Ing.)

Planverfasser

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

Braunschweig, den 11.11.2022

gez. MR, gez. H. Schwerdt (Planverfasser)

Meinersen, den 21.11.2022

gez. S. Weichsler, Steffen Weichsler (Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am 06.07.2021 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 10.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 18.08.2021 bis 24.09.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meinersen, den 21.11.2022

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am 15.06.2022 den geänderten Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 04.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 12.07.2022 bis 29.07.2022 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Meinersen, den 21.11.2022

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Meinersen hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 08.11.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Meinersen, den 21.11.2022

gez. S. Weichsler, Steffen Weichsler (Gemeindedirektor)

Bekanntmachung und Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.11.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 17 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 30.11.2022 in Kraft getreten.

Meinersen, den 06.12.2022

gez. S. Weichsler, Steffen Weichsler (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.

Meinersen, den ..... (Steffen Weichsler (Gemeindedirektor))



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

Meinersen, den .....

..... (Gemeindedirektor)

Gemeinde Meinersen Gemeindeteil Ohof

Schwarzer Weg mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung





Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

# Begründung zum Bebauungsplan "Schwarzer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift



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

**Inhaltsverzeichnis:**

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

	<u>Seite</u>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>4</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	7
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>8</b>
2.1 Baugebiete	8
2.2 Grünfläche	10
2.3 Verkehrliche Belange	10
2.4 Ver- und Entsorgung	13
2.5 Immissionsschutz	14
2.6 Vorbeugender Brandschutz	18
2.7 Bodenschutz/ Baugrund/ Topographie	19
2.8 Archäologie	20
2.9 Waldflächen	20
2.10 Kampfmittel, Altlasten	22
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>22</b>
3.1 Einleitung	22
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	22
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	23
3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	24
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	24
3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	25
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	32
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	34
3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	34
3.3 Zusatzangaben	35
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	35
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	35
3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
3.4 Quellenangaben	37
<b>4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung</b>	<b>38</b>
<b>5.0 Flächenbilanz</b>	<b>41</b>
<b>6.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>41</b>
<b>7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>42</b>
<b>8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>47</b>
8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	47
8.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	47
8.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	47
<b>9.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>48</b>
<b>10.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>51</b>

---

Gemeinde Meinersen, 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). In der Samtgemeinde Meinersen leben z. Zt. rd. 20.610 Einwohner.

Die Gemeinde Meinersen liegt im Westen des Samtgemeindegebietes und besteht aus den Gemeindeteilen Meinersen, Ahnsen, Böckelse, Päse, Hardsesse, Höfen, Hünenberg, Seershausen, Siedersdamm, Ohof und Warmse. In der Gemeinde Meinersen leben derzeit rd. 8.300 Einwohner (Stand: 01.05.2022).

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 283, L 299, L 414 und L 320 und diverse Kreisstraßen. Anschluss an die Autobahn A 2 Ruhrgebiet-Magdeburg-Berlin besteht südlich in Richtung Braunschweig und bei Peine in ca. 30 km Entfernung.

Durch das Samtgemeindegebiet verläuft die Fernbahnstrecke Hannover-Wolfsburg-Berlin mit Regionalverkehr. Haltepunkte für den Regionalverkehr nach Gifhorn/ Wolfsburg und Hannover bestehen in Ohof und (Bahnhof) Leiferde.

Die Gemeinde Meinersen hat rd. 8.300 Einwohner, wovon rd. 750 Einwohner auf den Ortsteil Ohof selbst entfallen (Stand: 01.05.2022).

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

---

Die Lage der Samtgemeinde Meinersen in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen, im Verflechtungsbereich des oberzentralen Verbundes (Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg in Verbindung mit Wolfenbüttel) und in der 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 einen touristischen Schwerpunkt innerhalb dieser Region dar.

Für die Gemeinde Meinersen gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) <sup>1)</sup>. 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 wird dies durch die Angebote und Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf gewährleistet (2.2.03).

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

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sowie von Natur und Landschaft (3.1.2 01) sind bei der Ener-

---

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 in der zurzeit gültigen Fassung

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

giegewinnung u. a. auch die 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 Aller und der Oker dar.

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde Meinersen das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)<sup>2)</sup> 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 dem wirtschaftskulturellen Leitbild der Wissenschafts- und Technologieregion (I 1.2) des Regionalen Raumordnungsprogramms ist neben dem Ausbau der Industrie- und Forschungsregion auch die Nutzung von regionalen Energiequellen auszusüßeln (3.1 2).

Im Bereich Erholung besitzt der Standort Meinersen ein Entwicklungspotenzial, das über die Festlegung der Entwicklungsaufgabe "Erholung" (III 2. 4 (10)) gesichert und entwickelt werden soll.

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

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Ortslage von Ohof. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der östliche Teilbereich des Plangebiets als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt. Die B 214 sowie L 414 sind als Hauptverkehrsstraßen resp. Hauptverkehrsstraßen von besonderer Bedeutung festgelegt. Mit der Planung werden im Umfang von rd. 0,72 ha Mischgebiete festgesetzt, auf denen u. a. der Bau eines Nahversorgers (bis max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) planungsrechtlich vorbereitet werden soll.

Die Ortschaft Ohof hat aufgrund ihrer Größe und der Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm keine zentralen Funktionen. Daher muss die Entwicklung hier ausschließlich unter dem Aspekt der Eigenentwicklung betrachtet werden. Insofern sollen 3,5 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner im Rahmen der Eigenentwicklung bereitgestellt werden. Bezogen auf die Bevölkerungszahl ergibt sich hieraus im Rahmen der inneren Umsetzung ein Bedarf von rd. 15 Wohneinheiten innerhalb von 5 Jahren und rd. 30 Wohneinheiten in 10 Jahren.

---

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der zurzeit gültigen Fassung

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Gemäß Vorgaben der Raumordnung haben die Gemeinden als Aufgabe, die Versorgung der Bürger mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Ein Nahversorger dient der Versorgung im engeren Umfeld der Wohnung. Dazu zählt insbesondere eine fußläufige Verbindung (ca. 500 m) und Radverbindung (max. 3.000 m). Die Fläche ist aus dem Ort über PKW, ÖPNV oder mit dem Fahrrad über die nördlich des Baugebietes verlaufene Seershäuser Straße gut zu erreichen. Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von rd. 60 m am "Schwarzen Weg". Im Ergebnis soll die Nahversorgungssituation für Ohof aber auch für Seershausen optimiert sowie zusätzliche Flächen für mischgebietstypische Nutzungen geschaffen werden.

Um die Anpassung an die Ziele der Raumordnung hinsichtlich der Verkaufsfläche in Ohof sicherzustellen, wird der Einzelhandel innerhalb des eingeschränkten Mischgebietes 1 ausgeschlossen. So wird dokumentiert, dass die Gemeinde keine Einzelhandelsagglomeration beabsichtigt, die über den Status eines Nahversorgers hinausgeht.

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

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

---

Die Samtgemeinde Meinersen besitzt einen Flächennutzungsplan, der in seiner Urfassung 1977 wirksam wurde. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Meinersen ist der Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund der geplanten Nutzung wurde die geplante Fläche im Rahmen der Änderung 39a des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 30.11.2020 wirksam. Insoweit ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen.

Der Planung liegt das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen aus dem Jahr 2006 und dessen Fortschreibung 2012 als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zugrunde.

Ein Bebauungsplan existiert für den Plangeltungsbereich nicht.

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

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB die Aufgabe der Bereitstellung und Aufrechterhaltung der Nahversorgungsstrukturen für die Bevölkerung in Ohof und Seershausen zu erfüllen. Gleichzeitig sollen dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung von Wohnbaugrundstücken und nichtstörenden Gewerbegebieten geschaffen werden. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist ein im Gesetz anerkannter öffentlicher Belang für die Bauleitplanung. Damit kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe zur Bereitstellung und Förderung von Wirtschaft und Arbeitsplätzen nach.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,53 ha, innerhalb dessen eingeschränkte Mischgebiete (Mle 1 und Mle 2) auf insgesamt rd. 0,72 ha entwickelt werden können. Dabei wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,4 zugelassen. Auf

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Grund der zulässigen GRZ ist maximal die Versiegelung von rd. 0,53 ha Fläche möglich. Die versiegelbare Fläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist kleiner als 2 Hektar. Eine "Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gem. § 17 Abs. 1 Anlage 1 Nr. 18.7 wird nicht erforderlich. Auch bleibt der geplante Nahversorger unter dem Schwellenwert von 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (entspricht rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), so dass weder nach Bundes- noch Landes UVP der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls überschritten wird. Den raumordnerischen Ge- und Verboten, insbesondere dem Agglomerationsgebot wird damit Rechnung getragen, weil innerhalb des Mle 1 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

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.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen wird parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, um den aktuellen Umweltzustand im Plangebiet und den erforderlichen Kompensationsbedarf zu ermitteln. Der Umweltbericht wird Bestandteil der zum Bebauungsplan erarbeiteten Begründung.

Des Weiteren wurde das Plangebiet auf Vorkommen von geschützten Arten untersucht. Die Ergebnisse der Kartierungen haben ihren Niederschlag in dem in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden<sup>3)</sup>.

Durch die Planung wird eine Waldparzelle in Anspruch genommen, für die eine Waldumwandlung erforderlich wird. Das erforderliche Waldumwandlungsverfahren wird gem. § 8 NWaldLG (unter Berücksichtigung der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG RdErl. d. ML vom 2.1.2013) durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

Zur Sicherstellung der Anbindung der Nutzungen, im Speziellen des Nahversorgers, an die B 214, wird zur Anbindung des Schwarzen Weges die Errichtung eines Linksabbiegers erforderlich. Für diesen ersetzt der vorliegende Bebauungsplan die Planfeststellung gem. § 17b Abs. 2 FStrG (Bundesfernstraßengesetz).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich dem Grunde nach um eine Angebotsplanung, welche jedwede zulässige Nutzung in dem Mischgebiet ermöglicht. Da jedoch für das Mischgebiet Mle 2 die Ansiedlung eines Nahversorgers geplant ist, wird die Planung in weiten Teilen hierauf abgestimmt. Gleichfalls betrachten einzelne Planungen/ Gutachten – wie z. B. das Schallschutzgutachten – die Ansiedlung des Nahversorgers, um die grundsätzliche Umsetzbarkeit sicherzustellen. Die abschließenden Nachweise sind auf der Genehmigungsebene zu erbringen.

#### **1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG**

---

Die vorliegende Planung beinhaltet ein Mischgebiet. Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass die Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet erfolgt.

---

<sup>3)</sup> Faunistische Sonderuntersuchungen (FSU) zur Errichtung eines Verbrauchermarktes am Standort Ohof, Myotis Büro für Landschaftsökologie, Halle (Saale), 09.2019

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Im Umkreis von 2.500 m sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Nach Kenntnis der Gemeinde sind auch entsprechende Planungen nicht beabsichtigt oder eingeleitet. Daher erachtet die Gemeinde ihre Vorgehensweise als angemessen, um die Fläche für einen Nahversorger und ein neues Baugebiet zu ermöglichen.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird innerhalb der Ortslage von Ohof, östlich der B 214, ein Mischgebiet festgesetzt, um den Bau eines Nahversorgers und die Ausweisung von weiteren mischgebietstypischen Nutzungen zu ermöglichen.

Dabei soll im Mle 2 der geplante Nahversorger entstehen. Grundsätzlich ist in Mischgebieten auf die erforderliche Durchmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu achten.

## **2.1 Baugebiete**

---

### **- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO**

Im Sinne der Intention der Gemeinde Entwicklungsflächen für das Wohnen sowie das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe planungsrechtlich vorzubereiten, werden die Flächen als Mischgebiet festgesetzt. Die Gebietskategorie "Mischgebiet" berücksichtigt dabei die in Teilen noch dörflich gemischte Prägung des Ortes. Das geplante Mischgebiet wird aufgrund seiner unterschiedlichen Nutzungseinschränkungen in ein eingeschränktes Mischgebiet 1 und 2 unterteilt. Grundsätzlich werden die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO aufgrund ihrer Störwirkung ausgeschlossen. Entsprechende Nutzungen sind vordringlich in den Gewerbegebieten der Gemeinde anzusiedeln. In dem Mle 2 ist die Ansiedlung eines Nahversorgers geplant. Aufgrund der Unterschreitung der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (entspricht rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sowie den raumordnerischen Regelungen ist ein entsprechender Markt in dem geplanten Mischgebiet zulässig. Aufgrund der Größe des Mischgebietes könnte sich zusätzlich im Mle 1 ein weiterer Einzelhandelsbetrieb ansiedeln. Bedingt durch die unmittelbare Nähe zueinander müssten die Betriebe jedoch im Sinne der Raumordnung als ein Marktstandort gewertet werden (Agglomeration). Durch die Anwendung der Agglomerationsregelung (Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017) würde zugleich das Konzentrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 06 RROP) und das Integrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 01 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 07 Satz 1 RROP) nicht eingehalten werden. Um die Konformität mit den raumordnerischen Belangen sicherzustellen, werden für das Mle 1 zusätzlich Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aus Gründen der Nachverdichtung und im Sinne der vorrangig nachgefragten Wohnform – dem Einzel- und Doppelhaus – in dem Mle 1 mit 0,4 und aufgrund der geplanten Nutzung im Mle 2 mit 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind hiermit Gesamtversiegelungen auf den Grundstücken durch Haupt- und Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten usw. auf bis zu 60 % im Mle 1 und 80 % im Mle 2 möglich. Dabei wird klarstellend geregelt, dass sämtliche



---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

nicht genutzte Flächen des Baugrundstückes als Grünflächen anzulegen sind. Kiesflächen gelten im Sinne des § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht als Grünfläche.

Unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnformen und mit Blick auf nachbarschützende Belange, wie gegenseitige Verschattungen, wird die Höhe der baulichen Entwicklung, wie in der Nachbarschaft bereits vorhanden, über die Festsetzung einer I-Geschossigkeit bestimmt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise, die Gebäude bis zu einer Länge bis zu 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässt, wird im Sinne der nachgefragten und beabsichtigten lockeren Bebauungsstruktur des Gebietes als angemessen erachtet. Da diese Festsetzung allerdings auch erlaubt, mehrere Wohnungen in einem Einzelhaus unterzubringen, solange das Gebäude eine Gesamtlänge von 50 m auf einem Grundstück unterschreitet, werden weitergehende Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur Anzahl der Wohnungen getroffen. Mit Bezug auf die in der Ortslage vorhandene Bebauung wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 350 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften festgelegt. Dabei ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in Wohngebäuden eine Wohnung zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die allseitig den Mindestabstand von 3,00 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) berücksichtigen. Im Osten des Mle1 wird dagegen aufgrund der notwendigen Abstände für die Unterhaltung des Grabens eine Baugrenze von 5,00 m gewählt. An der der Bundesstraße zugewandten Seite des Mle 2 wird dieser Abstand auf 1,00 m aufgrund des konkreten Vorhabens reduziert. Zusätzlich erfolgt in Richtung Osten die Rücknahme der Baugrenze auf einen Abstand von 30 m, um den angrenzenden Gehölzen und der hieraus resultierenden Gefahrenabwehr Rechnung zu tragen. Damit wird eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung des Grundstücks gegeben. Klarstellend wird geregelt, dass die in § 23 Abs. 5 BauNVO geregelte Kann-Bestimmung der Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie nach Landesbaurecht zulässige Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen. Hierunter sind auch Anlagen für die Versickerung subsumiert. Belange der Landesbauordnung und des Nachbarschaftsrechtes sind in diesem Rahmen aber weiterhin zu beachten. Durch die geplante Nachbarschaft von Stellplätzen und Großgrün wird die Gemeinde die angrenzenden Gehölzbestände turnusgemäß im Sinne der Gefahrenabwehr entsprechend den Regelungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung (FFL) untersuchen lassen.

Aufgrund der Verkehrsinsel im Bereich der B 214 sowie des unmittelbar südlich angrenzenden Knotens von B 214/ L 414 ist eine verkehrstechnische Anbindung des Mle 2 an die B 214 aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich. Die Zu- und Abfahrt für das Mle 2 erfolgt ausschließlich über den "Schwarzen Weg". Zur Sicherstellung dessen erfolgt die Festsetzung eines Bereiches ohne Zu- und Abfahrt für die Fläche entlang der B 214 sowie den knotennahen Bereich.

Um eine angemessene Gestaltung des neuen Quartieres zu sichern, wird bestimmt, dass je Baugrundstück ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Ebenfalls sind die Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u. a. von Schotterflächen und nicht erforderlicher Versiegelung der privaten Grundstücksflächen.

Im Hinblick auf die Aspekte des ökologischen Bauens wird den Bauherren empfohlen, Maßnahmen wie z. B. wasserdurchlässige Pflasterflächen (Gittersteine, lückige Verlegung) und begrünte Dachflächen vorzunehmen.

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Aufgrund eines gewünschten einheitlichen Erscheinungsbildes innerhalb des Mle 1 werden in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) Dachmaterialien und -beschaffenheit, Stellplätze sowie Einfriedungen geregelt. Da die ÖBV neben der traditionellen, vorherrschenden Bauweise auch neue Baustile berücksichtigt, werden die maßgeblich in den öffentlichen Raum hineinwirkenden Gestaltungselemente so geregelt, dass ein einheitliches, ruhiges Baugebiet beibehalten wird.

Grundsätzlich besteht für die Bauflächen eine Vorbelastung aus Verkehrslärm. Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass typische landwirtschaftliche Emissionen sowie ggf. Emissionen der westlich liegenden Baumschule als ortsüblich hinzunehmen sind.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (dargestellt unter Pkt. 4.0) ist in der Gegenüberstellung des Bestandes mit der Planung zu dem Ergebnis gekommen, dass der naturschutzfachliche Eingriff durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nach dem verwendeten Eingriff-Ausgleich-Modells nicht vollständig im Planbereich ausgeglichen werden kann. Hierzu werden zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Planung trägt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege insofern vollends Rechnung.

---

## 2.2 Grünfläche

Der Bebauungsplan setzt nördlich des "Schwarzen Weges" zur Sicherstellung der Entsorgung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltebecken" fest. In diesem Bereich wird für einen Teilbereich des Baugebietes eine Rückhaltung vorgesehen, um das Niederschlagswasser gedrosselt über den vorhandenen Graben der Gemeinde in den Vorfluter einleiten zu können.

Zusätzlich wird im Süden eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Hierbei handelt es sich um den für die Waldumwandlung erforderlichen Bereich zwecks Abstandsherstellung zur Gefahrenabwehr. Grundlegend soll jedoch der vorhandene Charakter erhalten bleiben. Da eine öffentliche Zugänglichkeit nicht hergestellt werden soll resp. eine weitere Sicherung aufgrund des gemeindlichen Eigentums nicht erforderlich wird, erfolgt eine Festsetzung als private Grünfläche. Die Waldfunktion wird an anderer Stelle ersetzt.

---

## 2.3 Verkehrliche Belange

### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Bundesstraße B 214 und über die Straße "Schwarzer Weg". Zur Anbindung des "Schwarzen Weges" an die B 214 wird der Ausbau einer Linksabbiegehilfe notwendig.

Dazu wurde eine Verkehrsplanung durch das Fachbüro SHP-Ingenieure, Hannover, erstellt. Die Planung berücksichtigt dabei die gesamte verkehrliche Situation mit der südlich der Anbindung an den "Schwarzen Weg" vorhandenen Querungshilfe.

Mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Außenstelle Wolfenbüttel, ist die Neuregelung der Erschließungssituation zu den vorhandenen und geplanten Nutzungen vorabgestimmt. Zukünftig wird der Knoten "Schwarzer Weg/ B 214" neu geordnet.

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Im Februar 2019 wurde eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Meinersen, dem Wasserverband Gifhorn und der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bezüglich der Verlagerung der Ortsdurchfahrt im Zuge der Bundesstraße B 214 (Änderungsfläche 11 - Ohof) von Station 870-3460 bis Station 880-035 geschlossen. Durch die Änderung der Ortsdurchfahrtsgrenzen sind im Plangebiet die innerörtlichen Maßstäbe anzusetzen.

Im Zuge der Leistungsfähigkeitsbetrachtung kommt die Verkehrsplanung zu folgenden Ergebnissen für den Knoten Nord:

- Linksabbiegehilfe auf der B 214 mit rd. 10 m Aufstelllänge und zusätzlich 30 m Verziehungslänge und einer Aufstellbreite von 2,25 m
- Ausbau des "Schwarzen Weges" auf 5,50 m mit südlich angrenzendem Fußweg
- Beibehaltung der bestehenden Querungshilfe
- Berücksichtigung des im Osten der Bundesstraße bestehenden Radweges

#### **- Straßenverkehrsflächen**

Die Bundesstraße B 214 wird in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Die Entwurfsgrundlage der Planung bildet die RASt 2006, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Die Einmündung der Zufahrt zum Baugebiet erfolgt rechtwinklig von der Bundesstraße. Der Kreuzungsausbau erfolgt mit einer Linksabbiegehilfe, welche mindestens 10 m Aufstelllänge und eine Verziehungslänge von 30 m besitzt. Aus dem "Schwarzen Weg" heraus führt ein Fahrstreifen; ein Rechts- sowie Linksabbieger. Der "Schwarze Weg" wird bis auf Höhe des Endes des Planbereiches in 5,50 m Breite zuzüglich eines südlich angrenzenden Gehweges mit einer Breite von 2,50 m ausgebaut, um die zukünftige Verkehrsabwicklung zu gewährleisten.

Die Fahrbahnbreite der Bundesstraße beträgt im nördlichen Anschluss 8,25 m. Im Bereich des "Schwarzen Weges" weitet sich die Breite auf rd. 8,50 m auf, um die notwendige Querschnittsbreite für in die B 214 integrierte, bestehende Querungshilfen zu können.

Der westliche und östliche Rand der vorhandenen Fahrbahn der Bundesstraße wird beibehalten. Die zusätzliche Aufweitung für die Abbiegehilfe kann lediglich durch Ummarkierung der vorhandenen Asphaltfläche erfolgen. Der östlich angrenzende Geh- und Radweg wird in einer Breite von 2,00 m in Analogie des Bestandes geführt.

Die Durchgangsfahrstreifen der Bundesstraße erhalten eine Breite von mindestens 3,25 m, die Abbiegespur von 2,25 m. Eine Lichtsignalisierung des Knotens wird nicht erforderlich.

Die Entwässerung des Straßenkörpers erfolgt einseitig über das Bankett in die westliche, gepflasterte Grabenmulde mit Straßenabläufen. Hier erfolgt keine Veränderung dem Bestand gegenüber.

Gleichfalls erfolgt kein Eingriff in die südlich bestehende Querungshilfe.



Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn



SHP-Ingenieure, Verkehrsplanung

Durch die alleinige Ummarkierung der bestehenden versiegelten Flächen der B 214 kommt es in diesem Bereich zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Lediglich im Bereich der Anbindung resp. Fortführung des "Schwarzen Weges" kommt es zu einer erstmaligen Versiegelung auf einer Fläche von rd. 100 m<sup>2</sup>. Im Randbereich des Knotenausbaus sind Feldgehölze auf dieser Fläche betroffen.

Die Planung wird durch das Planungsbüro SHP Ingenieure GbR, Hannover erstellt und mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Wolfenbüttel, abgestimmt.

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Für den Kreuzungsausbau der Zufahrt zum "Schwarzen Weg" von der Bundesstraße wird ein Planfeststellungsverfahren erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Einbeziehung der Straßenverkehrsfläche macht die Gemeinde von § 17b Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Gebrauch und ersetzt die Planfeststellung mit vorliegendem Bebauungsplan (planfeststellungsersetzender Bebauungsplan).

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

### **b) Park- und Stellplatzflächen**

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

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

---

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Hier ist das Anfahren über die B 214 sowie den "Schwarzen Weg" gegeben. Für mögliche privatrechtlich zu regelnde Hinterlieger-Erschließungen sowie für mögliche andere Grundstücke, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, ist zu beachten, dass die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können. Nach der Müllentleerung sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

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

Lediglich die Anbindung für Niederschlagswasser an ein bestehendes System oder eine Vorflut besteht nicht für den gesamten Bereich. Aufgrund des anstehenden hohen Bemessungsgrundwasserstandes erfolgt für das Mle 2 eine Mischung aus Versickerung sowie Einleitung in das geplante Regenwasserrückhaltebecken. Gleichfalls wird das Niederschlagswasser des "Schwarzen Weges" der Regenwasserrückhaltung zugeführt. Das Wasser wird gedrosselt über den auf dem Flurstück 71/3 vorhandenen Graben in den Vorfluter (Ohegraben) abgeleitet. Zur Unterhaltung des Grabens wird im Osten des Planbereiches eine 5,00 m Breite Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Der Räumstreifen ist von jeglicher Bepflanzung oder Bebauung freizuhalten.

Grundsätzlich ist Ziel der Planung, so viel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dieses kann z. B. durch Aufhöhung des Geländes unter Vergrößerung des Abstandes zum Bemessungsgrundwasserstand resp. Flächenversickerung erfolgen. Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Entwässerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorlagenverordnung - BauVorIVO, NI).

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Bedingt durch den Grundwasserstand und die technischen Voraussetzungen unterliegt die Errichtung einer Geothermieanlage einer Einzelfallentscheidung der Unteren Wasserbehörde. Insofern ist bei einer geplanten Nutzung von Geothermie in jedem Fall ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig und vorab an die genannte Behörde zu stellen. Es bestehen hingegen ausreichende Möglichkeiten, andere erneuerbare Energien zu verwenden.

Um im neuen Plangebiet zu einer angemessenen Gestaltung beizutragen, wird ferner festgesetzt, dass alle Leitungen unterirdisch zu verlegen sind.

## 2.5 Immissionsschutz

---

Das geplante Mischgebiet befindet sich im Westen der bebauten Ortslage von Ohof östlich der Bundesstraße B 214. Insofern besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm für das Baugebiet.

Zusätzlich verläuft südlich des Planbereiches, in rd. 55 m Entfernung, die Landesstraße 414 sowie in rd. 350 m Entfernung die Bahnstrecke 6107 (Hannover-Berlin) der Deutschen Bahn AG.

Zwecks Beurteilung der Lärmeinflüsse wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>4)</sup> erstellt. Relevante Vorbelastungen durch Gewerbelärm liegen für die Nachbarschaft nach Aussage des Schallgutachters nicht vor.

Die Beurteilung der Gewerbelärmsituation erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005<sup>5)</sup> unter Beachtung der Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm<sup>6)</sup>. Für Gewerbelärmeinflüsse sind im Einzelfall die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm heranzuziehen. Über die Werte hinausgehend dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die u. g. Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Für städtebauliche Planungen, wie dieser Bebauungsplan, sind die sog. Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in die Abwägung einzustellen. Der niedrigere Wert in der Nachtzeit gilt bei der Beurteilung von Gewerbelärmeinflüssen.

Die Beurteilung der Verkehrslärmsituation erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005<sup>7)</sup> unter Beachtung der Regelungen der DIN 4109<sup>8)</sup>. Für den Planbereich besteht eine Vorbelastung aus Verkehrslärm.

Im Falle eines Neubaus oder einer wesentlichen Änderung (erheblicher baulicher Eingriff durch den der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg auszu-gehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder auf mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird) eines

---

4) Wenker & Gesing: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Schwarzer Weg" im Ortsteil Ohof der Samtgemeinde Meinersen, Bericht Nr: 4550.1/01, Gronau den 14.12.2020

5) DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1, a.a.O.

6) Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), 26. August 1998, (GMBI Nr. 26/1998, S. 503)

7) DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1, a.a.O.

8) DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise", 2016, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin



Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

öffentlichen Verkehrsweges ist für den Baulastträger die Regelung gem. 16. BImSchV<sup>9)</sup> maßgebend, um abschätzen zu können, inwiefern Lärmschutzmaßnahmen an der bestehenden Bebauung erforderlich werden können.

Rein rechnerisch ergibt sich eine Änderung des Mittelungspegels eines Verkehrsweges um ca. 3 dB(A), wenn die Verkehrsbelastung im jeweiligen Beurteilungszeitraum – bei ansonsten unveränderten Rahmenbedingungen – verdoppelt (+ 3 dB(A)) bzw. halbiert (- 3 dB(A)) wird. Änderungen des Mittelungspegels um ca. 10 dB(A) werden subjektiv als Halbierung bzw. Verdoppelung der Geräuschimmissionsbelastung beschrieben.

In der 16. BImSchV sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) bei vergleichbaren Gebietskategorien i.d.R. jeweils um 4 dB(A) höher, als entsprechende Orientierungswerte der DIN 18005-1, Blatt 1<sup>10)</sup>, wie folgende Tabelle zeigt:

<b>Immissionsgrenz-, Richt- und Orientierungswerte</b>				
<b>Gebiet gem. BauNVO</b>	<b>18005 DIN Orientierungs-Werte Gewerbe u.ä.</b> dB(A) Tag/Nacht <sup>1)</sup>	<b>TA-Lärm</b>  dB(A) Tag/Nacht <sup>1)</sup>	<b>16. BImSchV Immissionsgrenzwerte</b>  dB(A) Tag/Nacht <sup>1)</sup>	<b>Zumutbarkeits-schwelle Verkehr</b>  dB(A) Tag/Nacht <sup>1)</sup>
§ 4 Allgemeines Wohngebiet (WA)	55/40 (45) <sup>2)</sup>	55/40	59/49	70/60
§ 6 Mischgebiet (MI)	60/45 (50) <sup>2)</sup>	60/45	64/54	72/62

<sup>1)</sup> Tag: 06.00 – 22.00, Nacht: 22.00 – 06.00 Uhr

<sup>2)</sup> Der in Klammern stehende Wert steht für Verkehrslärm nachts.

### - Verkehrslärm

Das Plangebiet ist vor allem durch den Straßenverkehrslärm der westlich gelegenen Trasse der B 214 vorbelastet. Maßgebend für die Beurteilung des Verkehrslärms ist die Belastung des Obergeschosses, für die Nutzung der Freibereiche das Erdgeschoss.

Nach Angaben der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Außenstelle Wolfenbüttel, besteht für den betreffenden Abschnitt der Bundesstraße eine Belastung von 4.500 Kfz/24h (DTV) mit einem LKW-Anteil tags/nachts von rd.11 %. Für den Bereich der L 414 wird die Belastung mit 4.325 Kfz/24h (DTV) mit einem LKW-Anteil tags/nachts von rd. 2,7/3,7 % angegeben. Das vorliegende Gutachten berücksichtigt für die Berechnung des Verkehrslärms von Bundes- und Landesstraße zusätzlich einen Prognosezuschlag von 5 %. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde innerorts mit 50 km/h angesetzt.

<sup>9)</sup> Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsschutzverordnung – 16.BImSchV) vom 12.06.1990, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1990, Teil 1

<sup>10)</sup> DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung", Juli 2002, Beuth Verlag GmbH, Berlin

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Die Ermittlung der Stellplatzbewegungen und damit die zusätzlichen Verkehre im "Schwarzen Weg" erfolgte in Anlehnung an die Parkplatzlärmstudie <sup>11)</sup> für einen Öffnungszeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr. Bezogen auf den Öffnungszeitraum wird davon ausgegangen, dass nur noch Mitarbeiter nach 22.00 Uhr den Marktbereich verlassen. Anhand der Parkplatzlärmstudie wurde das Pkw-bezogene Kundenaufkommen nach der Netto-Verkaufsfläche des Marktes mit 2.176 Pkw-Bewegungen ermittelt.

Für den Schienenverkehr wurden die von der Deutschen Bahn AG vorgegebenen Prognosedaten 2030 für die Schalleistungspegel eingestellt.

Die resultierende Immissionsbelastung im Plangebiet aus Verkehrslärm bei freier Schallausbreitung beträgt am Tag bis zu 64 dB(A). Die höchsten Pegel liegen dabei im unmittelbaren Nahbereich zur B 214. Der maßgebende definierte Orientierungswert in Anlehnung an die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags wird nach rd. 25 m erreicht.

Grundsätzlich gilt, dass in verschiedenen verwaltungsrechtlichen Entscheidungen Beurteilungspegel von 70 – 75 dB(A) am Tage bzw. 60 – 65 dB(A) in der Nachtzeit als "absolute Zumutbarkeitsgrenze" und eine Überschreitung der Bezugspegel von 75 dB(A) am Tage bzw. 65 dB(A) in der Nachtzeit als mögliche Gesundheitsgefährdung angesehen werden. Diese sind hier bei weitem noch nicht erreicht.

In der Hierarchie der Abwägung ist zuerst eine Vermeidung oder – sofern nicht vermeidbar – eine Verminderung von Lärmimmissionen, dann die Möglichkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen und zum Schluss die Möglichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

In dieser Folge wurden folgende Gründe erwogen:

Der Verkehrslärm von der Straße ist vorhanden.

Aufgrund der unverhältnismäßig hohen Aufwendungen für aktive Schallschutzmaßnahmen, welche auch in der umfangreicheren Ausführung zu keiner vollständigen Einhaltung der Orientierungswerte führen würde, und der nachweislichen Möglichkeit der Umsetzbarkeit mittels passiver Schallschutzmaßnahmen, wird auf letztere zurückgegriffen.

Aus diesen Gründen werden für die Flächen mit einer Überschreitung der Orientierungswerte passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Zur Ermittlung des notwendigen passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind im Bebauungsplan die entsprechenden Lärmpegelbereiche angege- ben.

Die erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen bis einschließlich Lärmpegelbereich III liegen i. d. R. im Rahmen des heute nahezu üblichen Standards in Bezug auf den Wärmeschutz. Im vorliegenden Falle ermittelt das Gutachten ausschließlich Lärmpegelbereich III bis IV bei freier Schallausbreitung für das Plangebiet, so dass von einer Verlärmung resp. Lärmvorbelastung durch Verkehrslärm gesprochen werden muss. Um innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der einen Seite und eine bauliche Entwicklung innerhalb der Ortslage auf der anderen Seite gewährleisten zu können, sieht die Gemeinde eine Nutzung trotz der Belastung durch

---

<sup>11)</sup> Parkplatzlärmstudie, Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg 2007

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Verkehrslärm als möglich an. Sichergestellt wird dieses durch die entsprechenden Vorgaben an den passiven Lärmschutz.

Neben einem vereinfachten Nachweis des erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaßes des Gesamtaußenbauteils lässt der Bebauungsplan auch einen Einzelnachweis z. B. auf Grundlage der DIN 4109 oder der VDI-2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" zu, da im Falle von Eigenabschirmungen oder anderer Maßnahmen, wie bspw. einer geeigneten Grundrissgestaltung, geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren können. Für den Freiflächenschutz wird darauf abgestellt, dass eine Überschreitung der Anhaltswerte für die städtebauliche Planung von 60 dB(A) tags auf mehr als der Hälfte des Baugebietes gegeben ist. Dabei kann der Freiflächenschutz durch Eigenabschirmung auf der von der B 214 abgewandten Seite der Gebäude durchgängig hergestellt werden (Reduktion um 5 dB(A) auf der lärmabgewandten Seite).

Die ermittelten Lärmpegelwerte in der Nachtzeit liegen in den Mischgebieten bei freier Schallausbreitung zwischen rd. 46 dB(A) und 57 dB(A). Dabei treten die größten Pegelwerte ebenfalls im westlichen Bereich des Plangebietes auf. Der durch Verkehrslärm am höchsten belastete Bereich liegt für beide Tageszeiten der Bundesstraße nahe. Auf diese Belastung kann jedoch nicht – wie bereits oben beschrieben – mit aktiven Schallschutzmaßnahmen reagiert werden. Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit durch die Regelung passiver Schallschutzmaßnahmen, welche im Rahmen der Umsetzung zu erfolgen haben, Sorge zu tragen, dass für schutzbedürftige Räume ein baulicher Schallschutz zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt.

Für den ungestörten Schlaf bei auch nur teilweise geöffneten Fenster bildet gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) die Obergrenze, so dass z. B. für Schlafräume und Kinderzimmer eine Zwangsbelüftung festgesetzt wird, die dafür Sorge trägt, dass eine Raumbelüftung auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist. Neben dem Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder Fenstern zu der lärmabgewandten Seite sind dabei auch Querbelüftungen oder zentrale Hauslüftungsanlagen denkbar. Bei anderen Aufenthaltsräumen wird eine Raumbelüftung im Regelfall durch zeitweises Öffnen der Fenster ("Stoßlüftung") genügen, ohne dass das Ruhebedürfnis besonders gestört ist. Gleichfalls ist auch hier durch eine entsprechende Grundrissgestaltung die Lage von besonders schutzbedürftigen Räumen in den geringer verlärmten Bereichen einzuplanen.

#### - Mehrbelastung auf öffentlichen Straßen

Die Zunahme der Verkehre auf öffentlichen Straßen durch die Planung – hier vordringlich den erweiterten Markt – wurde ebenfalls untersucht. Grundsätzlich gilt, dass in verschiedenen verwaltungsrechtlichen Entscheidungen Beurteilungspegel von 70 bis 75 dB(A) am Tage bzw. 60 bis 65 dB(A) in der Nachtzeit als "absolute Zumutbarkeitsgrenze" und eine Überschreitung der Bezugspegel von 75 dB(A) am Tage bzw. 65 dB(A) in der Nachtzeit als mögliche Gesundheitsgefährdung angesehen werden.

Die Bezugspegel 70/ 60 dB(A) haben in § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV als Entscheidungskriterium auch Eingang in die Beurteilung neuer Verkehrswege bzw. die schalltechnische Bewertung "erheblicher baulicher Eingriffe" gefunden. Gleiche Bezugspegel gelten bei den Regelungen gem. VLärmSchR 97, um zu prüfen, ob bei der Bestandsbebauung dem Grunde nach ein Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen besteht.



---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung auf der B 214 ist eine vorhabenbedingte Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um rechnerisch 3 dB(A) nicht zu erwarten.

Das Gutachten zeigt in seinen Berechnungen auf, dass an keinem relevanten Aufpunkt in der Nachbarschaft die Bezugspegel von 70/ 60 dB(A) erstmalig überschritten werden. Insofern besteht kein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen.

#### **- Gewerbelärm**

Die Untersuchung innerhalb des Schallgutachtens wurde bezogen auf die geringe Größe des Plangebiets sowie der festgesetzten Art und dem Maß der baulichen Nutzung, die sich ausschließlich für einen einzigen Verbrauchermarkt definiert, vorhabenbezogen betrachtet. Im Unterschied zu großräumigen Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebieten bestimmen sich Schallimmissionen insbesondere in umbauten Gebieten nach Lage und Ausdehnung emittierender Freiflächen sowie nach der Geometrie und Anordnung der Baukörper. Die vorhabenbezogene Untersuchung dient insofern als Anhaltspunkt dafür, ob das Vorhaben im Rahmen der Planung durchführbar, mit Hilfe bestimmter Maßnahmen durchführbar oder undurchführbar ist.

Bei vom vorliegenden Konzept abweichenden Parametern wären entsprechend erneut schalltechnische Berechnungen durchzuführen und im Rahmen der Genehmigung des Einzelvorhabens zu prüfen und dort zu sichern.

Innerhalb der schalltechnischen Beurteilung wurden, bezogen auf das konkrete Vorhaben, die Außen-Schallquellen des Nahversorgungsmarktes und die Anlieferungsfahrten des Marktes durch LKW, die entsprechenden Be- und Entladevorgänge, die Klimatechnik des Marktes sowie die Stellplatznutzung betrachtet.

In Ergebnis kommt das Schallgutachten zu der Aussage, dass unter Ausschluss einer Nachtanlieferung (22.00 bis 6.00 Uhr) durch LKW sowie Ausschluss der Parkplatznutzung durch Kunden in diesem Zeitraum und lärmarmen Fahrbahnoberflächen resp. Einkaufswagen die maßgebenden Emissionsrichtwerte an den relevanten Aufpunkten eingehalten bzw. weitgehend unterschritten werden.

Das Gutachten zeigt auf, dass eine grundsätzliche Umsetzbarkeit des Nahversorgers innerhalb des Mle 2 gegeben ist. Die erforderlichen Nachweise werden durch den Investor im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

## **2.6 Vorbeugender Brandschutz**

---

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt. Gemäß planerischem Ansatz hat die Gemeinde eine Grundabsicherung gem. DVWG Merkblatt 405 von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden bei einem Druck von 1,5 bar zur Verfügung zu stellen. Entsprechend der Aussage des Wasserverbandes Gifhorn kann bei ungestörten Netzverhältnissen eine Löschwasserversorgung von bis zu 48 m<sup>3</sup>/h aus dem Trinkwassernetz gewährleistet werden. Ein weiterer Bedarf einzelner Gewerbetreibender ist ggf. durch die Bereitstellung von Löschwasser auf den Privatgrundstücken in Form von Löschwasserbecken oder Zisternen sicherzustellen.

## 2.7 Bodenschutz/ Baugrund/ Topographie

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Zudem 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.

Das Plangebiet wird derzeit vordringlich landwirtschaftlich genutzt. Insoweit erfolgt ein Eingriff in bisher ungestörten Boden.

Entsprechend des vorliegenden Baugrundgutachtens<sup>12)</sup> liegen im gesamten Planbereich unterhalb der Mutterbodenschicht ab Tiefen von 0,30 m bis zu den Bohrtiefen von 5,00 m bzw. 6,00 m feinsandiger Mittelsand vor. Der Grundwasserstand im Oktober 2020 wurde in einer Tiefe von rd. 1,60 m unter der Geländeoberkante (u. GOK) angetroffen. Nach Aussage des Gutachtens ist für die Dimensionierung von Versickerungsanlagen ein mittlerer höchster Grundwasserstand von 53,4 mNN anzunehmen. Bei vorhandenen Geländehöhen von rd. 53,5 bis 54,5 mNN ist ein versickerungsfähiger Raum von 1,00 m gemäß DWA-A 138 nur in Teilbereichen gegeben, so dass eine Regenwasserversickerung nur bei deutlicher Geländeanhebung eingeschränkt möglich ist. Bei ergiebigen Niederschlägen sind auch kurzfristige Stauwasseransammlungen nicht auszuschließen.

Gebäudegründungen sind als Flachgründungen auf Stahlbetonsohlen oder auf bewehrten Einzel- oder Streifenfundamenten möglich. Hierbei sind die vorhandenen Sande bei einer mindestens mitteldichten Lagerung in der Lage, die Bauwerkslasten setzungsverträglich aufzunehmen. Die Bodenverhältnisse sowie die Grundwasserstände sind bei sämtlichen Tiefbaumaßnahmen zu berücksichtigen. Bei unterkellelter Bauweise wird eine Abdichtung des Kellers gegen drückendes Wasser erforderlich. Die chemische Analyse des Grundwassers ergab, dass dieses als stark Beton angreifend einzustufen ist. Dabei ist grundsätzlich für jedes Bauvorhaben eine projektbezogene Baugrunduntersuchung erforderlich.

Die chemische Untersuchung des Baugrundes ergab überwiegend keine besonderen Belastungen; es handelt sich vordringlich um die Einbauklasse Z 0. Nur in den Straßenbereichen der B 214 und des "Schwarzen Weges" ist mit Belastungen in den Schichten zu rechnen. Auch hier gilt, dass Aushubmaterial für jedes Bauvorhaben gesondert zu beproben und bei Belastung entsprechend des Abfallschlüssels zu behandeln ist.

<sup>12)</sup> bsp ingenieure: Bebauungsplan "Schwarzer Weg", Ohof, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, Braunschweig, 26.11.2020

## 2.8 Archäologie

---

Im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014) zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die für die Erschließung des Baugebiets notwendigen Erdeingriffe (Oberbodenabtrag und Kanalarbeiten) sind sobald wie möglich der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn mitzuteilen, damit eine archäologische Kontrolle stattfinden kann.

## 2.9 Waldflächen

---

Das Plangebiet grenzt im Süden an Feldgehölze, dominiert von Pappeln resp. Weiden an, welche im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG) als Wald anzusprechen sind. Die Waldflächen sind in der Waldfunktionenkarte mit Klima- und Immissionsschutzwirkung dargestellt.

Gemäß Kapitel III 2.2 (3) des Regionalen Raumordnungsprogrammes sollen Waldränder aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Es wird eine Pufferzone zur Freihaltung von baulichen Anlagen von 100 m für erforderlich gehalten. Der Grundsatz der Raumordnung soll gerade in waldarmen Bereichen beziehungsweise bei Gebieten mit einer besonderen Bedeutung (Vorranggebiet) für Erholung sowie Natur- und Landschaft eingehalten werden. Als derartige Gebiete ist die Waldfläche nicht eingestuft. Bei Unterschreitung des 100 m Abstandes wird jedoch bei nicht vermeidbaren Bauvorhaben in Waldrandnähe zur Gefahrenabwehr durch umfallende Bäume gefordert, einen Sicherheitsabstand in Abstimmung mit der Wald-/ Forstbehörde einzuhalten (RROP Begründung zu III, 2.2 Abs. 3). Der Sicherheitsabstand wurde aufgrund der vorhandenen Strukturen mit 30 m definiert.

Durch die angrenzende B 214 sowie L 414 sowie angrenzende Bebauung liegt für die Waldfläche bereits eine Beeinflussung vor, sodass durch die vorhandenen Störwirkungen eine uneingeschränkte ökologische Funktion, wie z. B. bei Waldparzellen ohne weitere integrierte oder ohne äußere Störwirkungen beeinflusst, nicht vorliegt.

Um den raumordnerischen Grundsatz des Waldabstandes und die naturschutzfachliche Bedeutung der Waldränder in der Abwägung ausreichend zu würdigen, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch einen Fachgutachter vorgenommen. Die vorkommenden Brutvogelarten zählen, wie alle wildlebenden europäischen Vogelarten, zu den besonders geschützten Arten. Diese unterliegen dem strengen europäischen Schutz und damit den Artenschutzverboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Mit einem höheren Schutzstatus versehene streng geschützte Arten gemäß BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG und besonders zu schützende Arten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie kommen innerhalb des Plangebietes als Brutvögel nicht vor.

Die vorhandene Grünfläche besitzt eine hohe Bedeutung für die Avifauna als Nahrungshabitat. Die Gehölzbereiche besitzen grundsätzlich eine Bedeutung für Brutvögel



---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

sowie für Fledermäuse. Gerade für Fledermäuse sind Leitstrukturen erforderlich, welche durch den Erhalt von Gehölzen außerhalb des Planbereiches weiterhin gegeben sind.

Für Wildtiere wie z. B. Rehwild, Hase sind die Waldflächen aufgrund ihrer Größe und Lage von untergeordneter Bedeutung. Hier bieten die ausgedehnten Waldflächen östlich und nördlich der Ortslage geeignete Habitate. Aufgrund der Kapselung der Waldparzelle sowie der bestehenden Nutzung durch Siedlung und Straßensysteme ist hier jedoch von einer geringen Bedeutung als Rückzugsgebiet auszugehen.

Für den Änderungsbereich wird im Hinblick auf das Planungsziel (s. o.) und die gegebene Kleinteiligkeit der Fläche der Belang der gemeindlichen Entwicklung gegenüber den ökologischen und raumordnerischen Belangen in die Bewertung eingestellt. Vor dem Hintergrund des Planungsziels, ein Baugebiet für den Plangeltungsbereich zu entwickeln, weicht die Gemeinde Meinersen für diesen Bereich daher von diesem Grundsatz der Raumordnung ab. Andere Flächen im Gemeindegebiet stehen aus unterschiedlichen Gründen für eine derartige bauliche Inanspruchnahme nicht zur Verfügung. Infolgedessen kommt der Entwicklung von Bauflächen an diesem Standort ein hohes Gewicht zu. Auch die in der Waldfunktionenkarte dargestellte Klima- und Immissionsschutzwirkung ist von allgemeiner Bedeutung, so dass keine weiterführende Maßnahme erforderlich wird.

Die für eine Waldumwandlung normalerweise erforderliche Genehmigung wird durch das vorliegende Bauleitplanverfahren ersetzt. Dabei erfolgt die Waldumwandlung ausschließlich für einen siedlungsnahen Teilbereich des Waldes, welcher aufgrund der Nähe zum Siedlungskörper sowie der verbundenen Gefahrenabwehr zwischen Bestandsbebauung und Waldgehölzen bereits in der Vergangenheit schon einer gesonderten Betrachtung und Pflege bedurfte. Die Waldflächen sind nicht als FFH-Gebiet erfasst.

Die angrenzenden Gehölzbestände im Süden und Osten befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Im Süden erfolgt eine Waldumwandlung, um entsprechend in die Gehölzbestände eingreifen zu können. Der weitergehenden Gefahrenabwehr wird durch entsprechende fachliche Kontrollen der Bestandsgehölze Rechnung getragen.

Um die Umsetzung des Baugebietes sicherstellen zu können, wird ein Eingriff in die Waldflächen und insofern eine Waldumwandlung erforderlich. In diesem Zusammenhang wurde ein forstfachliches Gutachten<sup>13)</sup> erstellt, welches aufgrund der durchschnittliche Gesamtbewertung den Umfang des Kompensationsbedarfs ermittelt. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage, dass für den Ersatz im Verhältnis von 1:1,3 Sorge zu tragen ist. Durch den Eingriff auf 1.300 m<sup>2</sup> wird insofern eine Kompensationsfläche von 1.690 m<sup>2</sup> erforderlich, welche erstmalig aufzuforsten ist.

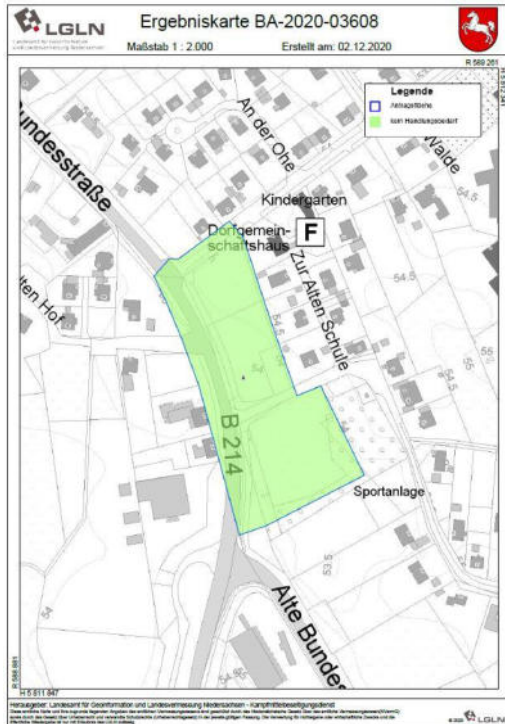
---

<sup>13)</sup> Myotis: Errichtung eines Verbrauchermarktes am Standort Ohof, Waldbewertung, Halle, den 26.11.2020

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

## 2.10 Kampfmittel, Altlasten

Für den Planbereich hat eine Auswertung auf Abwurfkampfmittel mit Datum vom 02.12.2020 durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, stattgefunden. Für den grün dargestellten Bereich besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.



Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

## 3.0 Umweltbericht

### 3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

#### 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

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.

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Im Rahmen des Bebauungsplanes "Schwarzer Weg" mit ÖBV wird erstmalig ein Mischgebiet gem. § 1 Abs. 2 Nr. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von rd. 0,72 ha festgesetzt. Dabei wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,4 zugelassen. Aufgrund der zulässigen GRZ ist eine maximale Versiegelung von 0,53 ha Fläche möglich.

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.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen wird parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, um den aktuellen Umweltzustand im Plangebiet und den erforderlichen Kompensationsbedarf zu ermitteln.

Des Weiteren wurde das Plangebiet auf Vorkommen von geschützten Arten untersucht. Die Ergebnisse der Kartierungen haben ihren Niederschlag in dem in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden <sup>14)</sup>.

Durch die Planung werden bisher als Wald anzusprechende Flächen (intern Waldparzelle) entwidmet. Das erforderliche Waldumwandlungsverfahren wird gem. § 8 NWaldLG (unter Berücksichtigung der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG RdErl. d. ML vom 2.1.2013) durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt. Vorbesprechungen zwischen der Naturschutz- und Waldbehörde, der Gemeinde und dem Investor haben hierzu bereits stattgefunden. Ein Gutachten zur Waldbewertung <sup>15)</sup> wurde erstellt.

Die Ersatzaufforstung wird auf einer externen Fläche der Landesforsten auf dem Flurstück 18/3, Flur 2 der Gemarkung Masel erfolgen.

### 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 <sup>16)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>17)</sup> <sup>18)</sup>
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>19)</sup>
- Schutz von Kulturgütern <sup>20)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) <sup>21)</sup>, des

---

<sup>14)</sup> Faunistische Sonderuntersuchungen (FSU) zur Errichtung eines Verbrauchermarktes am Standort Ohof, Myotis Büro für Landschaftsökologie, Halle (Saale), 12.2019

<sup>15)</sup> Waldbewertung, Myotis Büro für Landschaftsökologie, Halle (Saale), 12.2019

<sup>16)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>17)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>18)</sup> DIN 18005

<sup>19)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>20)</sup> Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

<sup>21)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der zurzeit gültigen Fassung

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen und des Landschaftsrahmenplans<sup>22)</sup> des Landkreises Gifhorn sowie den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltungen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgeleitet und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

Für die Grundlagenermittlung der betroffenen Belange von Natur und Landschaft erfolgte in dem Kartierzeitraum 2019 eine Biototypenerfassung.

Unter Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurde eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erstellt, deren Ergebnis unter dem Punkt naturräumliche Schutzgüter des Umweltberichts wiedergegeben ist. Grundlage für die Bewertung und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Planung bildet dabei die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagmodell"<sup>23)</sup>.

Einflüsse auf die Umweltverhältnisse im Plangebiet bestehen im Wesentlichen durch die westlich verlaufende B 214 sowie die südlich liegende L 414.

### **3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

---

Im Rahmen 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 erfolgte schutzgutbezogen auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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

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

---

##### **Allgemeines**

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Ortschaft Ohof und umfasst rd. 1,53 ha, von denen rd. 0,72 ha erstmalig als Mischgebiet ausgewiesen werden. Die Nutzung erfolgt als Grün- und Ackerland. Im Norden und Westen grenzen die "Seershäuser Straße" sowie die B 214 an. Im Osten grenzt die bestehende Bebauung entlang des Weges "Zur Alten Schule" sowie des "Schwarzen Weges", im Süden Waldflächen an. Die südliche Mischgebietsfläche ist teilweise mit Gehölzen bestanden, von denen die südlichen die Voraussetzungen für Wald i. S. des Niedersächsischen Waldgesetzes erfüllen.

---

<sup>22)</sup> Birkigt-Quentin: Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994

<sup>23)</sup> Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013



---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Die bauplanungsrechtliche Entwicklung von Mischgebiet auf landwirtschaftlichen Flächen und Gehölzflächen bereitet planerisch eine Siedlungserweiterung vor. Der bisherige freie Bereich zwischen B 214 und Siedlungsbereich wird zugunsten einer Siedlung dauerhaft überformt; und bestehende, natürliche Biotoptypen durch einen künstlichen Biotyp ersetzt. Neben dem Verlust des Landschaftsraumes verursacht die bauliche Inanspruchnahme erhebliche Versiegelungen des Bodens, die dauerhaft sind.

Ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung im Bereich der Versiegelungen ist für das Schutzgut Wasser zu erwarten, da eine flächige Eintragung auf den versiegelten Flächen nicht mehr erfolgen wird.

Die Auswirkungen auf die Tierwelt sowie im Zusammenhang der Waldumwandlung wurden gesondert untersucht. Im Sinne der Minimierung sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen.

Durch das neue Baugebiet wird es zudem zu einem Anstieg des bisherigen Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Straßen kommen.

#### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtumsetzung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin, wie bisher auch, überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt sein. Planungen anderer Art sind derzeit für die Fläche nicht vorgesehen. Veränderungen der Umweltsituation würden nicht eintreten.

Die Gemeinde könnte einen geplanten Nahversorger sowie gemischte Nutzung für den Gemeindeteil Ohof nicht umsetzen.

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

---

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

#### **a) Schutzgut Fläche**

Die Planung bereitet die Inanspruchnahme von rd. 1,0 ha Grün- und Gehölzfläche, 0,40 ha Wegefläche und Seitenbereiche sowie rd. 0,13 ha Waldfläche für die weitere bauliche Siedlungsentwicklung vor. Maßnahmen zum Rückbau an anderer Stelle stehen im Gemeindegebiet aktuell nicht zur Verfügung, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut als erheblich zu werten sind. Die Beeinträchtigung tritt mit der Bauphase ein und ist dauerhaft (Betriebsphase).

#### **b) Schutzgut Mensch**

Das RROP 2008 für den Großraum Braunschweig trifft für das Plangebiet keine Festlegungen, sondern stellt die nachrichtliche Übernahme eines bauleitplanerisch gesicherten Bereichs dar. Die angrenzend zum Planbereich verlaufende B 214 sowie L 414 sind als Hauptverkehrsstraße resp. Hauptverkehrsstraße von besonderer Bedeutung festgelegt. Insofern handelt es sich bei dem Planbereich um einen von Verkehrslärm vorbelasteten Bereich. Die Grünland- und Gehölzbereiche sind nicht durch Wegebeziehungen erschlossen, so dass ihnen keine besondere Erholungsfunktion zukommt. Besondere Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung im Hinblick auf die Lage des Baugebiets sind mit Ausnahme zusätzlicher Verkehre durch Anlieger und Besucher nicht zu erkennen. Es erfolgt die Fortführung vorhandener Strukturen.

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Neben Untersuchungen zu Verkehrslärm der angrenzenden Straßen und Schiene der Deutschen Bahn wurde, obwohl der Bebauungsplan Mischgebiet festsetzt, der geplante Nahversorger schalltechnisch betrachtet, um dessen grundsätzliche Umsetzbarkeit sicherstellen zu können. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnisch maßgebenden Orientierungswerte resp. Grenzwerte sowohl für Verkehrslärm als auch für gewerblichen Lärm im Planbereich sowie im Umfeld eingehalten werden.

Altablagerungen sind nicht bekannt. Gefährdungen durch Kampfmittel sind ebenfalls nicht bekannt; bezüglich Abwurfkampfmittel bescheinigt die Auswertung das Nichtvorhandensein.

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

#### **- Biotoptypen**

Das nächstgelegene Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet liegt in rd. 800 m Entfernung in Richtung Südwesten. Es handelt sich hierbei um das FFH Gebiet "Erse". Auswirkungen auf diese Gebiete sind aufgrund der Entfernung sowie der Trennwirkung der Bundesstraße nicht zu erwarten.

Entsprechend der Lage im Siedlungsbereich wertet der Landschaftsrahmenplan die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für den Planbereich als grundbedeutend (Karte 1: Arten und Lebensgemeinschaften). Die Landschaftsbildeinheit besitzt eine Grundbedeutung.

Der Maßnahmen- und Entwicklungsplan (Karte 2) sieht für eine kleine Fläche im Norden die Erhaltung der Grünlandnutzung vor. Weitere Entwicklungsziele oder Maßnahmen bestehen für das Plangebiet nicht.

Die Gemeinde berücksichtigt die allgemeinen Ziele der beiden Pläne durch die Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf dem Siedlungsbereich zugeordnete Flächen und unter Beachtung von Abständen zu den wertvoller eingestuften bzw. unter besonderen Schutzstatus gestellten Flächen im Außenbereich (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Innerhalb der Niedersächsischen Umweltkarten sind für den Planbereich keine besonderen Erfordernisse benannt. Die nächsten, in größerem Zusammenhang bestehenden wertvollen Bereiche für Brutvögel befinden sich südlich des Planbereiches in rd. 600 m Entfernung die Erse begleitend.

Nach der Vor-Ort-Bestandsaufnahme in 2019 handelt es sich bei dem Plangebiet im Süden um eine sonstige Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UMS), im Süden und Westen eingfasst von Feldgehölzen sowohl mit standortgerechtem Gehölzbestand (HPS) als auch mit Dominanz von Pappeln (HNPh). Im Norden befinden sich auf einer kleinen Fläche den Schwarzen Weg begleitend einzelne Weiden (HBK) und eine Strauch-Baum-Hecke (HFM) aus gewöhnlichem Schneeball und Berg-Ahorn. Nördlich des Schwarzen Weges besteht eine Streuobstwiese (HOJ) sowie am östlichen Rand zur Bestandsbebauung eine Baumreihe (HBA).

Durch die angestrebte Entwicklung eines Mischgebietes wird es zu vollständiger Zerstörung der vorhandenen Biotoptypen im Planbereich kommen.

#### **- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Die Grünflächen sowie die Gehölzstrukturen im Planbereich bieten potentielle Brut- und Niststätten für die Avifauna. Zusätzlich können Fledermäuse die Leitstrukturen des Waldes nutzen; die vorgelagerten Flächen können als Nahrungshabitat dienen.

Aufgrund der vorliegenden Biotoptypen sowie den angrenzenden Wald- und Wasserflächen wurden Bestandserfassungen<sup>24)</sup> zu Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien, Amphibien, Schmetterlingen, Libellen und Heuschrecken vorgenommen. Das Untersuchungsgebiet wurde über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus gewählt. Die erforderlichen Kartierungen erfolgten in der Kartier-Periode 2019.

### **Brutvögel**

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden im erweiterten Suchgebiet 28 Vogelarten nachgewiesen, welche vordringlich den vorhandenen Biotoptypen zuzuordnen sind; bei drei Arten handelte es sich um Gastvögel (Kolkrabe, Gartenrotschwanz, Bluthänfling).

Horststandorte von Mäusebussard oder Rotmilan wurden entlang des Waldrandes nicht festgestellt. Als streng geschützte Arten wurden der Grünspecht als Nahrungsgast im Plangebiet und der Mäusebussard in über 200 m Entfernung östlich des Plangebietes kartiert. Im Plangebiet wurden ebenfalls zwei Brutvorkommen des Stars sowie der Bluthänfling als Nahrungsgast angetroffen, welche als gefährdet in der Roten Liste Deutschland und Niedersachsen geführt werden. Der mit zwei Brutvorkommen angetroffene Grauschnäpper gilt in Niedersachsen als gefährdet. Nachgewiesene Arten der landes- und bundesweiten Vorwarnliste sind die angetroffenen Grauschnäpper und Haussperling, welche innerhalb des Plangebietes angetroffen wurden. Die angetroffene Nachtigall wird in Niedersachsen in der Vorwarnliste geführt.

Entsprechend dem § 7 BNatSchG sind sämtliche heimische Vogelarten besonders geschützt und unterliegen den Regelungen des § 44 BNatSchG; darüber hinaus sind einzelne der angetroffenen Arten als streng geschützt eingestuft.

In der Bewertung stellt die Untersuchung fest, dass das ...*"erweiterte Untersuchungsgebiet ein Mosaik verschiedenster Lebensräume wie Siedlungsstrukturen, Offenboden, Ruderalfluren, Wald- und Gebüschstrukturen, Grünland sowie ein kleines Stillgewässer und temporäre Gewässer aufweist. Somit sind verschiedene Nahrungs- und Bruthabitate für ein größeres Artenspektrum gegeben. Eine Vielzahl der erfassten Individuen wurde im Untersuchungsgebiet selbst und östlich davon nachgewiesen. Zudem befinden sich in den Waldstrukturen östlich des Eingriffsbereiches zahlreiche Baumhöhlen, welche als Niststätten fungieren."*...

Das Untersuchungsgebiet, insbesondere die älteren Gehölze, besitzt eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Avifauna.

### **Fledermäuse**

Im Rahmen der durchgeführten Baumhöhlen-Erfassung im Plangebiet wurden elf Bäume mit ökologischer Qualität für Fledermausarten, davon zwei Bäume mit Spalten sowie neun mit Spechthöhlen nachgewiesen. Zwar konnte 2019 kein Besatz festgestellt werden; eine grundsätzliche Besiedelung durch Fledermäuse ist jedoch nicht abschließend auszuschließen. Aufgrund der Grünland- und Gehölzstrukturen im sowie der Streuobstbestände, Halboffenlandschaften, Wälder und Gewässer außerhalb des Plangebietes ist von einem großen Artenspektrum auszugehen. Neben den an Randstrukturen jagenden Myotis- und Pipistrellus-Arten kann mit dem Vorkommen vom Kleinen Abendsegler, Mausohr-, Mops- und Breitflügelfledermaus gerechnet werden.

Alle heimischen Fledermausarten sind im Sinne von § 7 BNatSchG streng geschützt. Ihre Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sind nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegen Stö-

---

<sup>24)</sup> Ökotop GbR: Bebauungsplan Hinter dem Scharrbusch, Fachbeitrag zu Artenschutz und Eingriffsregelung, Braunschweig, September 2019

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

rungen, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung gesichert. Die nachgewiesenen Arten sind außerdem im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet und somit "streng zu schützende Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse".

Die Untersuchung kommt abschließend zu folgender Bewertung:

*Insgesamt kann dem UG eine hohe Bedeutung als Jagdhabitat zugeschrieben werden. Da es zur Beseitigung der Grünlandstruktur kommt, ist ein Verlust der dortigen Insektenfauna und somit der Nahrungsgrundlage der Fledermäuse gegeben. Jedoch können die Randstrukturen weiterhin genutzt werden. Sofern eine Abschaltung der Außenbeleuchtung nicht möglich ist, wäre hier eine Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln (ohne UV-Anteil) sowie Lampen, die nur nach unten strahlen, zu empfehlen, so dass es zu keinerlei Beeinträchtigung der Fledermausfauna kommt. Ferner ist zu empfehlen, dass im Umfeld Grünländer angelegt bzw. bereits vorhandene erhalten werden.*

Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse sind in dem Vorhabengebiet nicht vorhanden. Quartierfunktion besitzen die östlich angrenzenden Gehölzflächen.

### **Amphibien**

Potentielle Laichgewässer – Offenwasserbereiche oder Senken, in denen sich Wasser sammeln kann – sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Aufgrund des südlich angrenzenden kleineren Gewässers wurde die Fläche in vier Begehungen auf die Funktion als Landlebensraum geprüft.

Auch durch flächenhafte Erhebungen konnte kein Vorkommen von Amphibien festgestellt werden; insgesamt bieten Planbereich und nähere Umgebung keinen wertvollen Lebensraum für Amphibien.

### **Reptilien**

Der Planbereich sowie das nähere Umfeld wurden vordringlich auf das Vorkommen der Zauneidechse untersucht. Lediglich an dem südlich gelegenen Stillgewässer konnten in südwestlicher Ausrichtung drei juvenile Zauneidechsen nachgewiesen werden. Im Bereich geeigneter Habitatstrukturen für die Zauneidechse im Umfeld- so z. B. im Bereich von Totholzhaufen im Randbereich des Bolzplatzes- konnte kein Vorkommen nachgewiesen werden.

Hierzu führt das Gutachten aus:

*Nachweise konnten im Hangbereich eines kleinen Stillgewässers im südlichen Bereich erfolgen. Die Flächen mit potenzieller Lebensraumeignung sind jedoch stark anthropogen beeinflusst, ein Vorkommen konnte dort nicht nachgewiesen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die tatsächlichen Bestände höher sind als die Anzahl der ermittelten Individuen – insbesondere im Hinblick darauf, dass nur juvenile Tiere nachgewiesen wurden. Insgesamt weist das eUG (erweiterte Untersuchungsgebiet) eine niedrige Bedeutung für die Art auf. Der Vorhabenbereich weist ebenfalls eine niedrige Bedeutung für diese Artgruppe auf.*

### **Libellen**

Im Untersuchungsraum wurden drei Libellenarten nachgewiesen (Gebänderte Prachtlibelle, Große Prachtlibelle und Blaue Federlibelle), welche nicht den planungsrelevanten Arten gem. Anhang II und IV der Flora-Fauna-Habitat (FFH) Richtlinie zuzuordnen sind.

Alle angetroffenen Arten sind nach Bundesartenschutzverordnung sowie Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt.

Aufgrund des Nichtvorhandenseins von Gewässern im Plangebiet sowie der geringen Artenvielfalt mit drei festgestellten Arten besteht eine geringe Bedeutung für diese Artengruppe.

### **Schmetterlinge**

Bei der Erfassung wurden vordringlich häufig und allgemein verbreitete Arten kartiert. Hierzu zählen der Admiral, Kleines Wiesenvögelchen, Kleiner Kohlweißling und Perlglanzspanner. Von den angetroffenen Arten ist lediglich das Kleine Wiesenvögelchen nach Bundesartenschutzverordnung sowie Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt. Das letztgenannte ist zugleich entsprechend der Roten Liste Niedersachsen als stark gefährdet eingestuft.

Insgesamt besitzt das Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung für die Tagfalter.

### **Heuschrecken**

Hauptverbreitungsgebiet der Heuschrecken sind die Offenland- und Grünlandbereiche. Auf den Flächen wurden vier Arten (Roesels Beißschrecke, Feld-Grashüpfer, Wiesengrashüpfer und Gemeiner Grashüpfer, festgestellt.

Heuschreckenarten sind weder nach der FFH Richtlinie noch der Bundesartenschutzverordnung oder Bundesnaturschutzgesetz als besonders resp. streng geschützte Tierart geführt. Der Wiesengrashüpfer ist entsprechend der Roten Liste Niedersachsen als gefährdet eingestuft.

Insgesamt kann von einer mittleren Bedeutung für die Artengruppe ausgegangen werden.

Für die Brutvögel, Libellen, Schmetterlinge und Heuschrecken geht die Planung mit einem Verlust von Lebensraum einher. Durch die Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens, Hausgärten sowie externe Ausgleichsmaßnahmen mit gleicher Biotopstruktur werden zugleich neue Lebensräume geschaffen, welche die ökologische Funktion auch weiterhin erfüllen. Amphibien und Reptilien konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Für die Fledermausfauna gehen Nahrungshabitate verloren, welche jedoch im Plangebiet sowie extern durch Neuanlage von geeigneten Flächen wiederhergestellt werden können. Im Sinne der Minimierung und zur Verminderung der Lockwirkung für Insekten wird der Bebauungsplan den Einsatz geeigneter Leuchtmittel (ohne UV Anteil) für den Außenbereich regeln.

### **d) Schutzgut Boden**

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 durch Mittleren Gley-Podsol bestimmt. Als Bodenart dominieren Sande, die mit 100 bis 150 mm/a eine geringe Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine mittlere Nährstoffnachlieferung und ein mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen.

Gley-Podsole besitzen einen Grundwasseranschluss und eine gute Wasserdurchlässigkeit. Die Durchlüftung ist in allen Horizonten gut. Die nutzbare Feldkapazität ist mit 90 bis 140 mm/a mittel. Aufgrund der hohen Grundwasserstände kann es im Frühjahr zu einer verzögerten Abtrocknung kommen. Es handelt sich um einen Boden der Geestlandschaften, der vorwiegend für Grünlandnutzung geeignet ist.

Die Böden weisen ein mittleres Bindungsverhalten gegenüber Schadstoffen auf. Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung ist gering. Die Böden besitzen eine mittlere Anfälligkeit gegen Wind-, und eine geringe Anfälligkeit gegen Wassererosion.



Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Im Planbereich liegt eine geringe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) vor. Die Bodenwertzahl liegt für die nördliche Fläche bei 23, die Ackerzahl bei 24. Für die südliche Fläche liegt die Grünlandzahl bei 27. Das Baugrundgutachten hat unter 30 cm Mutterboden feinsandigen Mittelsand festgestellt (siehe Kap. 2.6 Bodenschutz/ Baugrund/ Topografie).

Das Plangebiet liegt nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden.

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<sup>25)</sup> 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 landwirtschaftliche Prägung noch weitestgehend vorhanden. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht wesentlich beeinträchtigt, da sich bisherige Bodeneingriffe auf ca. 0,40 m Tiefe beschränken. Dies wird sich durch die geplante Nutzung in den Gärten und Freibereichen nicht wesentlich ändern. In den versiegelten Bereichen – hier gerade im Bereich der Gebäude und Verkehrsanlagen – wird es wesentliche Eingriffe bis zu einer Tiefe von rd. 1,50 bis 2,00 m geben.

Hinsichtlich ihrer Naturnähe besitzen Ackerflächen eine allgemeine, die Grünflächen eine mittlere Bedeutung für Naturschutz und Landschaft.

Im Bereich von Versiegelungen in dem Baugebiet durch Bebauung wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in diesen Bereichen sind daher erheblich.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung kann nur durch die Entsiegelung anderer Flächen entsprechender Größe erreicht werden. Ein solches Entsiegelungspotenzial steht der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung. Die Beeinträchtigungen des Bodens müssen daher durch die Verbesserung von Bodenfunktionen an anderer Stelle im oder außerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

---

<sup>25)</sup> Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; 01/2009

**e) Schutzgut Wasser**

Offengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Sickerwasserrate liegt im mittleren Bereich, nach aktuellen Informationen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie bei 150 – 200 mm/ Jahr. Die nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes liegt im mittleren Bereich zwischen 90 – 140 mm. Das pflanzenverfügbare Bodenwasser wird mit 100 – 150 mm als gering angegeben. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 150 – 200 mm/ Jahr.

Durch die Neuversiegelung unversiegelter Flächen erhöht sich die Abflussrate von in dem Baugebiet anfallendem Oberflächenwasser. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Bereich der Neuversiegelungen sind erheblich; werden jedoch durch den Verbleib und die Versickerung innerhalb des Baugebietes auf ein nicht erhebliches Maß reduziert. Im Bereich der Freiflächen kann auch weiterhin eine direkte Versickerung erfolgen.

Besonders wassergefährdende Nutzungen wie Tankstellen werden in den Mischgebieten ausgeschlossen. Für weitere mögliche wassergefährdende Anlagen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung Auswirkungen bei Unfällen oder im Brand- oder Katastrophenfall und die Vermeidung von daraus resultierenden Schäden nachzuweisen. Hierbei ist Grundsätzlich die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) § 18 Anforderungen an die Rückhaltung wassergefährdender Stoffe und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) § 19 zu berücksichtigen.

Durch gezielte, vollständige Versickerung resp. Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung wird es zu kleinflächigen Veränderungen des Grund- und Schichtenwassers kommen. Bei Einhaltung sämtlicher rechtlicher Bestimmungen und Erfordernisse ist von keiner wesentlichen Verschlechterung für das weitere Gewässernetz – den Oberflächenwasserkörper der Aue/Erse – auszugehen.

**f) Schutzgut Klima/ Luft**

Das Klima im Plangebiet wird geprägt durch die innerörtliche Lage. Belastungen für die Luft ergeben sich durch Abgase des Straßenverkehrs und der Siedlung, welche in den Nahbereichen der Emissionsquellen ansteigen. Die Funktion des Plangebietes für das Schutzgut Klima, Luft ist eingeschränkt.

Für das Schutzgut Klima/ Luft ist der Planbereich von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) – hier vordringlich der Bereich der Bestockung und der bestehenden Grünlandstrukturen.

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke der Ackerflächen geht auf versiegelten Flächen gänzlich verloren.

Die Beeinträchtigungen sind im gering erheblichen Bereich einzustufen.

**g) Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage. Neben den Gehölzen im Süden und den vorhandenen Grünflächen prägen die Siedlung mit ihren Baukörpern sowie der Straßenbereich das Bild.

Das Landschaftsbild ist als beeinträchtigt zu bewerten (Wertstufe 3).

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Die Planung verursacht ein weiteres Wachsen der Bebauung innerhalb der Ortslage in einen bis dato durch seine Grünstrukturen prägenden Bereich. Dabei waren die Flächen nicht allgemein zugänglich. Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrenzung der Baulichkeiten in der Höhe sowie verschiedener Maßnahmen und Flächen zur Begrünung/ Regenwasserrückhaltung des künftig durch das Baugebiet gebildeten Erscheinungsbildes, geht der bisherige Zustand des innerörtlichen Grüns verloren. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut bereitet die Planung jedoch aufgrund der grundsätzlichen innerörtlichen Lage nicht vor.

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

Bau- und Bodendenkmale sind der Gemeinde für den Planbereich und seine unmittelbare Umgebung nicht bekannt. Beeinträchtigungen für das Schutzgut bereitet die Planung insofern nicht vor.

#### **i) Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen bestehen sowohl im Bereich der natürlichen Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaft als auch mit den Schutzgütern Kultur- und Sachgut. War bislang die Grünlandnutzung prägend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und für den Umgang der Schutzgüter Boden und Wasser, wird es künftig die Nutzung als Baufläche sein, die die künftige Artenzusammensetzung und den Umgang mit den anderen Schutzgütern prägen wird.

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

---

#### **a) Schutzgut Fläche**

Möglichkeiten für eine Rücknahme von Baugebieten bestehen in der Gemeinde nicht. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts bleiben bestehen.

#### **b) Schutzgut Mensch**

Mögliche Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Verkehrslärm oder Gewerbelärm sind planungsrechtlich auszuschließen. Hierzu wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, in dessen Ergebnis weitere Festsetzungen zum Schutz des Wohnens auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum baulichen Schallschutz getroffen wurden.

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

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen. Für einen solchen Ausgleich kommen Entsiegelungen, Aufwertungen aber auch Flächenstilllegungen und Gehölzpflanzungen in Betracht.

Störungen von streng geschützten Fledermausarten und der europäischen Vogelarten im angrenzenden Wald zu Fortpflanzungszeiten sind zu vermeiden. Aufgrund des geplanten Baugebietes werden Lebensstätten von Fledermäusen zwar nicht direkt zerstört, durch Sekundärfaktoren (z. B. Licht, Lärm, Vibrationen, Veränderungen des Kleinklimas bei Bau und Betrieb des BG) können die Tiere veranlasst werden, die Quartiere bzw. Niststandorte dauerhaft zu verlassen, was einer Zerstörung dieser Le-

bensstätten gleichkommt. Insofern wird zur Minderung der Störungen auf ein nicht erhebliches Maß im Bebauungsplan für die Außenbeleuchtung festgesetzt, dass ausschließlich mit Leuchtdioden bestückte Lampen vom Typ "warm-weiß" zu verwenden sind, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen (EISENBEIS 2013). Außenbeleuchtung jeglicher Art darf nachts nicht im Dauerbetrieb eingesetzt werden (außer Straßenbeleuchtungen).

Zusätzlich tragen die festgesetzten Grünflächen sowie die Beschränkung der maximalen Versiegelung in den Baugebieten sowie die Regelung zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Ausschluss von Kiesflächen) dazu bei, dass zusätzlich Nahungshabitate im Plangebiet entstehen.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollen auch Bau- und Erschließungsmaßnahmen vorzugsweise außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen bzw. Kontrollen auf Nester und Wochenstuben im Bereich von Gehölzen auch im Umfeld des Plangebiets vorgenommen werden.

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

Die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelungen des Bodens sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

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

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. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Entsprechend sollte eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung integriert werden.

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

Die vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen werden sich mittelbar auch positiv auf die Situation des Schutzguts Wasser auswirken. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist durch entsprechende Aufhöhung des Geländes sowie flächige Versickerung möglich. Zusätzlich wird eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Von dieser wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet. Zusätzlich erfolgt noch eine Versickerung des Niederschlagswassers in den unversiegelten Bereichen.

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

Die Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung lassen sich durch dauerhaft begrünte Flächen (Gärten, Dachflächen) und die Pflanzung von Gehölzen minimieren.

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Versiegelungen sollten auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Für den Betrieb der Wohnhäuser ist vorrangig auf erneuerbare Energien zu setzen. Dieses ist in den weiteren Planungsebenen und bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

**g) Schutzgut Landschaft**

Für eine innerörtliche Einbindung des neuen Siedlungsteils werden keine wesentlichen Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

**h) Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen wurden nicht festgestellt.

---

### 3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Die grundsätzliche Standortwahl der Planung wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans untersucht und abgewogen.

Ziel der Planung ist die Schaffung von neuem Bauland für das Wohnen und das nicht wesentlich störende Gewerbe. Im Süden soll im Speziellen ein Nahversorger entstehen.

Im Vorfeld der Planung wurden Standortalternativen sowie Möglichkeiten der Innenentwicklung zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen und die Umsetzung eines Nahversorgers von der Gemeinde intensiv geprüft. Dabei war die gute Anbindung an den ÖPNV sowie für den Individualverkehr sowie eine innerörtliche Lage maßgebend. Diese scheiterten allerdings sämtlich, da auf die Alternativflächen und die Baulücken für Nachverdichtungen aktuell sowie im Zeitrahmen des Planungshorizontes eigentumsrechtlich kein Zugriff besteht.

Bei Verzicht auf die Planung müsste die Gemeinde bei Weiterverfolgung ihrer Aufgaben zur Deckung des Angebotes des täglichen Bedarfes sowie des Eigenbedarfs für das Wohnen und das nicht wesentlich störende Gewerbe auf andere Flächen ausweichen. Da innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs von Ohof keine freien, geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, hieße dies, dass die Gemeinde ihre Ziele nicht umsetzen könnte.

---

### 3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Innerhalb des Bebauungsplans sind auf Grundlage der Festsetzungen keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (umgangssprachlich "Seveso III - Richtlinie")<sup>26)</sup> auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Umgekehrt befinden sich keine Anlagen im Umfeld des Plangebiets, die auf Grund ihres Störfallpotenzials und ihrer Entfernung zum Immissionsort schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Richtlinie im Plangebiet hervorrufen können.

---

<sup>26)</sup> Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates



---

### **3.3 Zusatzangaben**

---

#### **3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten**

---

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) erfolgte eine Vor-Ort-Begehung.

Da der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 nicht weiter fortgeschrieben wurde, werden hier keine aktuellen Aussagen zum Plangeltungsbereich aufgezeigt. Die Plangrundlage ist nur eingeschränkt heranzuziehen.

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

---

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden und auf mögliche Hinweise von Bürgern entsprechend reagieren.

Unabhängig davon wird die Gemeinde im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die beabsichtigten Funktionsverbesserungen für Natur und Landschaft eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben.

Hinsichtlich der Erschließung geht die Gemeinde von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit aus.

#### **3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

---

Mit dem Bebauungsplan "Schwarzer Weg" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Siedlungsbereiches in der Ortschaft Ohof geschaffen werden. Auf insgesamt rd. 1,53 ha setzt der Bebauungsplan Mischgebiete in einer Größe von rd. 0,72 ha, Straßenverkehrs- und Wegeflächen auf rd. 0,43 ha, private Grünfläche auf 0,13 ha und öffentliche Grünfläche auf 0,24 ha fest. Bezogen auf die im Bebauungsplan gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und 0,6 in den Mischgebieten bereitet der Plan inklusive der gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überschreitungen (um 50 %) eine Gesamtversiegelung in den Mischgebieten auf insgesamt maximal rd. 0,53 ha vor. Zuzüglich einer 100 %igen Versiegelung innerhalb der Verkehrsfläche (0,43 ha) wäre damit eine Gesamtversiegelung im Planbereich auf insgesamt bis zu rd. 0,96 ha bauplanungsrechtlich zulässig. Dabei sind die Verkehrsflächen im Bestand bereits weitestgehend versiegelt.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Fläche, Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu Verlusten vorhandener Biotopstrukturen. Hiervon vordringlich betroffen sind Grün- und Gehölzstrukturen bzw. bestehende Verkehrsflächen.

Altlasten innerhalb des Änderungsbereichs sind nicht bekannt.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern wurden nicht ermittelt.

Das Baugebiet grenzt im Süden und im Osten an bestehende Waldflächen an. Um die Verträglichkeit der geplanten Bauflächenerweiterung mit den Erhaltungszielen und Schutzansprüchen zu überprüfen wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt. Die Untersuchung berücksichtigt dabei die von dem geplanten Baugebiet ausgehenden anlagen-, bau- und betriebs- bzw. nutzungsbedingten Wirkfaktoren auf die Waldfläche sowie auf geschützte Arten. Im Ergebnis kommt die Untersuchung zu der Aussage, dass eine Beeinträchtigung nicht gegeben ist, wenn einzelne Maßnahmen zur Schadensbegrenzung berücksichtigt werden. Hierzu zählt u. a. ein Beleuchtungsmanagement. Diese Maßnahmen regelt der Bebauungsplan mittels Festsetzungen.

Um die Erschließung des Baugebietes über die B 214 sicherstellen zu können, wird der Ausbau des Knotens B 214/ "Schwarzer Weg" erforderlich. Hierfür ersetzt der vorliegende Bebauungsplan die Planfeststellung.

Für die Errichtung des geplanten Nahversorgers wird ein Streifen der südlich angrenzenden Waldparzelle erforderlich. Die Wertigkeit des betroffenen Waldbereiches wurde gutachterlich ermittelt und entsprechend Neuaufforstungen von rd. 1.690 m<sup>2</sup> berechnet. Die Ersatzaufforstung wird auf einer externen Fläche der Landesforsten auf dem Flurstück 18/3, Flur 2 der Gemarkung Masel erfolgen.

Das Niederschlagswasser wird von den Baugrundstücken in die festgesetzte Regenwasserrückhaltung eingeleitet bzw. in Teilbereichen versickert. Die Ableitung erfolgt über das bestehende Grabensystem in den Ohegraben. Insofern erfolgt nur noch eine Versickerung auf den unversiegelten Flächen.

Insgesamt betrachtet sind besondere negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten. Allerdings wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche, Boden und Wasser bei der Umsetzung der Planung kommen.

Durch entsprechende Anpflanzungen im Plangebiet wird ein Teil der Eingriffe kompensiert. Für das Ausgleichsdefizit, 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, 162/68, 163/70, 164/71 durch die Aufstockung forstwirtschaftlicher Flächen.

Im Zuge der Planung wird es zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommen, die aber im Rahmen der vorliegenden Aufstellung durch geeignete Maßnahmen (Festsetzungen zum Schallschutz) bewältigt werden können. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt wurde.

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

### 3.4 Quellenangaben

---

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Meinersen: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Fauna-Flora-Habitatrichtlinie - FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG
- Vogelschutzrichtlinie vom 2. April 1979, 79/409/EWG
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)

#### 4.0 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" <sup>27)</sup> (herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag) angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

- Zitatbeginn

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

<sup>27)</sup> Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

*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 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.*

▪ Zitatende

Für die verbleibenden Flächen kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter **Boden, Fläche und Wasser** zu erwarten sind.

Die Waldumwandlung bewirkt, dass durch den Entfall der vorhandenen Waldfläche im Umfang von rd. 0,13 ha Ersatzaufforstungen im Umfang von rd. 0,169 ha an anderer Stelle erfolgen werden. Damit ist der Wald an dieser Stelle als umgewandelt und als nicht mehr vorhanden anzusehen. Der durch die Waldumwandlung erfasste Bereich wird als Offenbodenbereich bilanziert.

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

<b>Rechnerische Bilanz Berechnung des Flächenwertes der Eingriffsflächen</b>							
Ist- Zustand				Planung			
Ist- Zustand der Biotoptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Fläche (Planung)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Fläche
<b>Eingriffsfläche (Baugebiet)</b>				<b>Eingriffsfläche (Baugebiet)</b>			
Junger Streuobstbestand (HOJ)	0,43	4	1,72	Mischgebiet			
Baumreihe (HBA)	0,03	3	0,09	Mle 1			
Feldgehölz (HNPh)	0,08	3	0,24	- versiegelbare Fläche 0,22 * 0,6	0,13	0	0
Feldgehölz (HNEi)	0,05	3	0,15	- verbleibende nicht versiegelte Fläche:	0,09	1	0,09
Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS)	0,09	3	0,27	Mle 2			
Sonstige Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte ((UMS)	0,31	3	0,93	- versiegelbare Fläche 0,51 * 0,8	0,41	0	0
Schwarzer Weg (OVS)	0,05	0	0	- verbleibende nicht versiegelte Fläche:	0,10	1	0,10
Offenbodenbereich (TF)	0,13	1	0,13	Öffentliche Grünfläche, Regenrückhaltung	0,24	1	0,24
				Schwarzer Weg (OVS)	0,07	0	0
				Private Grünfläche, Parkanlage (PAN)	0,13	2	0,26
Bundesstraße (OVS)	0,35	0	0	Versiegelte Fläche (OVS, OVW)	0,36	0	0
Feldgehölz (HNPh)	0,01	3	0,03				
<b>Summe:</b>	<b>1,53</b>			<b>Summe:</b>	<b>1,53</b>		
<b>Flächenwert (Ist-Zustand) der Eingriffsfläche <math>\Sigma</math></b>			<b>3,56</b>	<b>Flächenwert (Planung) der Eingriffsfläche <math>\Sigma</math></b>			<b>0,69</b>
Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung)				<b>0,69</b>			
- Flächenwert der Eingriffsfläche (Ist- Zustand)				<b>3,56</b>			
<b>= Flächenwert für Ausgleich im Baugebiet erbracht (+) / nicht erbracht (-)</b>				<b>- 2,87</b>			

Der Flächenwert der Planung beträgt 0,69 Werteinheiten (WE), der des Bestandes (Ist-Zustand) 3,56 WE. In der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von 2,87 Werteinheiten/ha. Dies entspricht einer Fläche von 2,87 ha bei einer Aufwertung um eine Werteinheit/ha. Dieses Defizit ist durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu ersetzen.

Durch entsprechende Anpflanzungen im Plangebiet wird ein Teil der Eingriffe kompensiert. Für das Ausgleichsdefizit, 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



Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

in der Gemarkung Leiferde, Flur 4, Flurstücke 72/2, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 162/68, 163/70, 164/71 durch die Aufstockung forstwirtschaftlicher Flächen.

Die Ersatzaufforstung wird auf einer externen Fläche der Landesforsten auf dem Flurstück 18/3, Flur 2 der Gemarkung Masel (Ortsteil der Gemeinde Sprakensehl im Landkreis Gifhorn) erfolgen.

## 5.0 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil (gerundet)
• Eingeschränktes Mischgebiet 1	0,22	14 %
• Eingeschränktes Mischgebiet 2	0,51	33 %
• Öffentliche Grünfläche RRB	0,24	16 %
• Private Grünfläche, Parkanlage	0,13	9 %
• Straßenverkehrsflächen	0,43	28 %
<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>1,53</b>	<b>100 %</b>

## 6.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die Gemeinde Meinersen hat zur Sicherung eines gestalterischen Rahmens parallel zum Bebauungsplan "Schwarzer Weg" eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die für alle baulichen Anlagen im Bereich des eingeschränkten Mischgebietes 1 (Mle 1) im Sinne von § 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gilt, unabhängig davon, ob für die Gebäude und Anlagen eine Genehmigungspflicht besteht.

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, liegt im zentralen Bereich der Ortslage von Ohof. Die getroffenen Festlegungen orientieren sich an der Nachbarschaft.

Ziel der Vorschrift ist es, dafür Sorge zu tragen, dass sich das neue Baugebiet in die bestehende Bebauung einfügt und einer angemessenen Ortsbildprägung dient.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift ausreichend Variationsmöglichkeiten, um auch 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 erstreckt sich auf den Bereich des direkt an die bestehende Bebauung angrenzenden eingeschränkten Mischgebietes Mle 1 innerhalb des Bebauungsplanes

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

"Schwarzer Weg". Der sachliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dachdeckung und Einfriedungen sowie auf die Anzahl der Stellplätze und Garagen.

Zu § 2: Durch die Festsetzung der Dachfarben unter Bezugnahme auf die bestehende Bebauung wird für ein harmonisches Ortsbild Sorge getragen. Disharmonien werden vermieden. Um unter gestalterischen Aspekten für Sonnenenergienutzung eine andere Gestaltung zuzulassen, sind hier auch Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachflächenfenster erlaubt.

Es wird ferner geregelt, dass bei Doppelhäusern Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu wählen sind.

Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer) auszuschließen sowie reflektierende Dachflächen zu vermeiden.

Zu § 3: Um eine angemessene Gestaltung des Straßenraumes zu sichern und adäquat zu gestalten, werden Regelungen zu Einfriedungen getroffen. Diese erstrecken sich u. a. auf die Höhe, die im Straßenraum auf 1,00 m begrenzt wird.

Zu § 4: Auf Grund 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 oder Garagen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sind.

Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten ist durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

## **7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**

---

### **Landkreis Gifhorn, Brandschutz Stellungnahme vom 26.06.2020**

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 Grundsatz zur Verfügung gestellt werden kann.

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

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

#### Gebietstypik:

Mischgebiet (MI) [1 Vollgeschoss, GRZ: 0,4, GFZ: 0,4] mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt 405 DVGW,

Mischgebiet (MI) [1 Vollgeschoss, GRZ: 0,6, GFZ: 0,6] mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

#### Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

Mischgebiet (MI) mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Mischgebiet (MI) mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten-netz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche 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 entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) 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 8,00 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

#### Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

**Freiwillige Feuerwehr, über: Samtgemeinde Meinersen****Stellungnahme vom 26.06.2020**

Ich danke für die Beteiligung am Verfahren und nehme hierzu wie folgt Stellung:

Laut Planungsunterlagen soll neben der Erschließung neuer Wohnbaugrundstücke auch ein neuer Standort für einen Discounter geschaffen werden. In diesem Fall kann ein erhöhter Löschwasserbedarf notwendig werden, der die Grundversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h überschreitet. In der Regel können hiervon bis zu 48 m<sup>3</sup>/h aus der öffentlichen Trinkwasserwasserversorgung entnommen werden, ohne dass besondere Maßnahmen seitens des Wasserverbands Gifhorn erforderlich sind. Eine darüber hinausgehende Liefermenge wäre mit dem Wasserverband abzustimmen. Sollte diese nicht durch den Wasserverband Gifhorn zugesichert werden können, so sind zur Sicherstellung der Löschwassermenge im Abstand von max. 300 Meter zu jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 zu erstellen. Sollte die Herstellung solcher Brunnen nicht möglich sein, so sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen. Die Abstände von Hydranten untereinander dürfen gem. Beschluss des Samtgemeinderates vom 19.12.2019 (SGM72019/303) nicht mehr als 200 Meter betragen. Das Verhältnis von Überflur- zu Unterflurhydranten sollte 1:3 sein.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie insbesondere hinsichtlich der Fahrbahnbreiten und Kurvenradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Auch die erforderlichen Zufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden sind sicherzustellen (vgl. § 4 NBauO i.V.m. §§ 1 und 2 DVO-NBauO). Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr" verwiesen.

**Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 20.06.2020**

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 Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

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

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

Im Teilbereich des Bebauungsplanes sind Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderung an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern ist Maßnahme zu Gunsten von Investoren. Für diese Änderung bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat.

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Wir beantragen,

- die Planungen so zu verändern, dass die betroffenen TK-Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können,

alternativ

- dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung/ Verlegung ihrer TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.

#### **Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

**Stellungnahme vom 08.06.2020**

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.05.2020.

Eine Ausbauentscheidung 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](mailto: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

#### **Avacon Netz GmbH, Netzdienste Region Mitte, Burgwedel**

**Stellungnahme vom 19.05.2020**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Versorgungsleitungen liegen.

Vorhandene Versorgungsleitungen bitten wir zu beachten.

Vor Beginn von Baumaßnahmen bitten wir Sie, eine aktuelle Leitungsauskunft bei uns einzuholen.

#### **Untere Abfallbehörde**

**Stellungnahme vom 14.10.2021**

Seitens des Landkreises Gifhorn ist die ordnungsgemäße Durchführung der Müllabfuhr ausschließlich auf öffentlichen Verkehrswegen gesichert. Hierzu sind die Vorgaben der RAS 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) zu beachten.

Anwohner von Straßen, die die o. g. Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Es sind ggf. geeignete Standplätze zur Bereitstellung von Abfallbehältern und Wertstoffen einzurichten. Es ist zu berücksichtigen, dass je Wohneinheit die entsprechenden Abfallbehälter (Rest- u. Biomüll sowie Papier) sowie sonstige Abfälle (Sperrmüll, Weihnachtsbäume, Grünrückstände, Gelbe Säcke) jeweils am Abfuhrtag zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden. Eine Beistellung auf einer zugeordneten Fläche stellt eine ordnungsgemäße Straßenbenutzung und somit eine rechtmäßige Sondernutzung sicher.

**Wasserverband Gifhorn****Stellungnahme vom 10.11.2021**

Bei Installation eines Brauchwasserkreislaufs ist zu beachten, dass der Brauchwasserkreislauf nicht mit der Trinkwasserinstallation verbunden werden darf. Bei Ableitung des Brauch-/ Grauwassers in die Schmutzwasserkanalisation muss dieses über einen separaten Wasserzähler erfasst und gemeldet werden.

**Wasserverband Gifhorn****Stellungnahme vom 01.08.2022**

Bei ungestörten Netzverhältnissen wird die Löschwasserversorgung im Bereich der geschlossenen Ortschaften grundsätzlich nur bis zu einer Menge von 48 m<sup>3</sup>/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet. Die Versorgung kann über das vorhandene Trinkwassernetz erfolgen.

**BAIUD, Bundeswehr****Stellungnahme vom 06.10.2021**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund – nicht überschreiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

Die B 214 gehört zum Militärstraßengrundnetz. Solange am Baukörper und der Tragfähigkeit der B 214 keine Änderungen vorgenommen werden, wird dem Vorhaben zugestimmt.

Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-1539-21-BBP ausschließlich an folgende Adresse: [BAIUDBwToeB@bundeswehr.org](mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org)



---

## **8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

---

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung vom 19.05.2020 bis zum 26.06.2020 im Rathaus der Samtgemeinde Meinersen durchgeführt.

### **8.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

---

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 18.05.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.06.2020 aufgefordert.

### **8.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

---

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 18.08.2021 bis 24.09.2021 in der Gemeinde Meinersen stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 06.10.2021 Benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.11.2021 gebeten.

### **8.4 Erneute öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden/ Abstimmungen mit den Nachbargemeinden**

---

Zum erneuten Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 12.07.2022 bis zum 29.07.2022 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 11.07.2022 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.

---

## 9.0 Zusammenfassende Erklärung

---

### 9.1 Planungsziel

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB die Aufgabe der Bereitstellung und Aufrechterhaltung der Nahversorgungsstrukturen für die Bevölkerung in Ohof und Seershausen zu erfüllen. Gleichzeitig sollen dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung von Wohnbaugrundstücken und nichtstörenden Gewerbegebieten geschaffen werden. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist ein im Gesetz anerkannter öffentlicher Belang für die Bauleitplanung. Damit kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe zur Bereitstellung und Förderung von Wirtschaft und Arbeitsplätzen nach.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,53 ha, innerhalb dessen eingeschränkte Mischgebiete (Mle 1 und Mle 2) auf insgesamt rd. 0,72 ha entwickelt werden können. Dabei wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,4 zugelassen. Auf Grund der zulässigen GRZ ist maximal die Versiegelung von rd. 0,53 ha Fläche möglich. Die versiegelbare Fläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist kleiner als 2 Hektar. Eine "Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gem. § 17 Abs. 1 Anlage 1 Nr. 18.7 wird nicht erforderlich. Auch bleibt der geplante Nahversorger unter dem Schwellenwert von 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (entspricht rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), so dass weder nach Bundes- noch Landes UVP der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls überschritten wird. Den raumordnerischen Ge- und Verboten, insbesondere dem Agglomerationsgebot wird damit Rechnung getragen, weil innerhalb des Mle 1 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

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.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen wird parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, um den aktuellen Umweltzustand im Plangebiet und den erforderlichen Kompensationsbedarf zu ermitteln. Der Umweltbericht wird Bestandteil der zum Bebauungsplan erarbeiteten Begründung.

Des Weiteren wurde das Plangebiet auf Vorkommen von geschützten Arten untersucht. Die Ergebnisse der Kartierungen haben ihren Niederschlag in dem in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden <sup>28)</sup>.

Durch die Planung wird eine Waldparzelle in Anspruch genommen, für die eine Waldumwandlung erforderlich wird. Das erforderliche Waldumwandlungsverfahren wird gem. § 8 NWaldLG (unter Berücksichtigung der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG RdErl. d. ML vom 2.1.2013) durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

---

<sup>28)</sup> Faunistische Sonderuntersuchungen (FSU) zur Errichtung eines Verbrauchermarktes am Standort Ohof, Myotis Büro für Landschaftsökologie, Halle (Saale), 09.2019

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Zur Sicherstellung der Anbindung der Nutzungen, im Speziellen des Nahversorgers, an die B 214, wird zur Anbindung des Schwarzen Weges die Errichtung eines Linksabbiegers erforderlich. Für diesen ersetzt der vorliegende Bebauungsplan die Planfeststellung gem. § 17b Abs. 2 FStrG (Bundesfernstraßengesetz).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich dem Grunde nach um eine Angebotsplanung, welche jedwede zulässige Nutzung in dem Mischgebiet ermöglicht. Da jedoch für das Mischgebiet Mle 2 die Ansiedlung eines Nahversorgers geplant ist, wird die Planung in weiten Teilen hierauf abgestimmt. Gleichfalls betrachten einzelne Planungen/ Gutachten – wie z. B. das Schallschutzgutachten – die Ansiedlung des Nahversorgers, um die grundsätzliche Umsetzbarkeit sicherzustellen. Die abschließenden Nachweise sind auf der Genehmigungsebene zu erbringen.

## **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 Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu Verlusten vorhandener Biotopstrukturen. Hiervon vordringlich betroffen sind Grün- und Gehölzstrukturen bzw. bestehende Verkehrsflächen.

Altlasten innerhalb des Änderungsbereichs sind nicht bekannt.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern wurden nicht ermittelt.

Das Baugebiet grenzt im Süden und im Osten an bestehende Waldflächen an. Um die Verträglichkeit der geplanten Bauflächenerweiterung mit den Erhaltungszielen und Schutzansprüchen zu überprüfen wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt. Die Untersuchung berücksichtigt dabei die von dem geplanten Baugebiet ausgehenden anlagen-, bau- und betriebs- bzw. nutzungsbedingten Wirkfaktoren auf die Waldfläche sowie auf geschützte Arten. Im Ergebnis kommt die Untersuchung zu der Aussage, dass eine Beeinträchtigung nicht gegeben ist, wenn einzelne Maßnahmen zur Schadensbegrenzung berücksichtigt werden. Hierzu zählt u. a. ein Beleuchtungsmanagement. Diese Maßnahmen regelt der Bebauungsplan mittels Festsetzungen.

Um die Erschließung des Baugebietes über die B 214 sicherstellen zu können, wird der Ausbau des Knotens B 214/ "Schwarzer Weg" erforderlich. Hierfür ersetzt der vorliegende Bebauungsplan die Planfeststellung.

Für die Errichtung des geplanten Nahversorgers wird ein Streifen der südlich angrenzenden Waldparzelle erforderlich. Die Wertigkeit des betroffenen Waldbereiches wurde

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

gutachterlich ermittelt und entsprechend Neuaufforstungen von rd. 1.690 m<sup>2</sup> berechnet. Die Ersatzaufforstung wird auf einer externen Fläche der Landesforsten auf dem Flurstück 18/3, Flur 2 der Gemarkung Masel erfolgen.

Das Niederschlagswasser wird von den Baugrundstücken in die festgesetzte Regenwasserrückhaltung eingeleitet bzw. in Teilbereichen versickert. Die Ableitung erfolgt über das bestehende Grabensystem in den Ohegraben. Insofern erfolgt nur noch eine Versickerung auf den unversiegelten Flächen.

Insgesamt betrachtet sind besondere negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten. Allerdings wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche, Boden und Wasser bei der Umsetzung der Planung kommen.

Durch entsprechende Anpflanzungen im Plangebiet wird ein Teil der Eingriffe kompensiert. Für das Ausgleichsdefizit, 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, 162/68, 163/70, 164/71 durch die Aufstockung forstwirtschaftlicher Flächen.

Im Zuge der Planung wird es zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommen, die aber im Rahmen der vorliegenden Aufstellung durch geeignete Maßnahmen (Festsetzungen zum Schallschutz) bewältigt werden können. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt wurde.

Den in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zur Planrealisierung wurde weitestgehend dadurch entsprochen, dass hierauf Hinweise in der Begründung erfolgten. Insbesondere handelt es sich dabei um die landwirtschaftlichen Emissionen.

Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Pkt. 8.0 der Begründung zu entnehmen.

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

## **10.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.08.2021 bis 24.09.2021 sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut vom 12.07.2022 bis zum 29.07.2022 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 08.11.2022 durch den Rat der Gemeinde Meinersen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Meinersen, den 21.11.2022

gez. S. Weichsler  
Steffen Weichsler  
(Gemeindedirektor)

Siegel