

## **SATZUNG**

der Gemeinde Hillerse zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Klarstellungssatzung) und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ergänzungssatzung), Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hauptstraße/ Am Brink“.

---

Aufgrund der § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. V. m. § 34 Absatz 4 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Hillerse in seiner Sitzung am 22.09.2015 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

Ausgehend von dem vorgefundenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hillerse werden die aus der zeichnerischen Darstellung im beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1.000) ersichtlichen einzelnen Außenbereichsflächen gem. § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB einbezogen. Der Lageplan und die darin enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sowie auf den nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB im Übrigen nach § 34 BauGB.

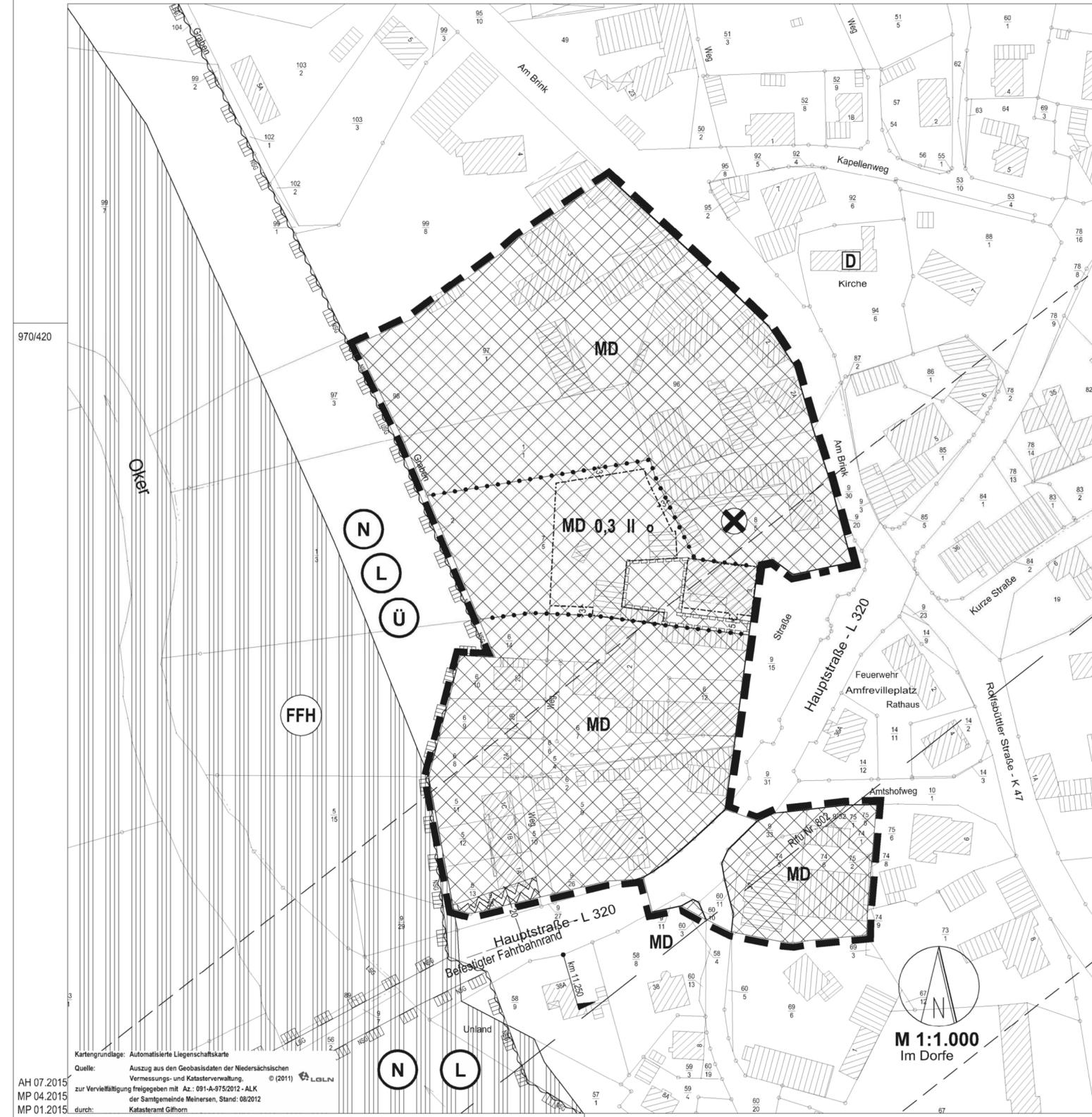
### **§ 3**

Die Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn in Kraft.

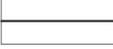
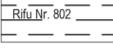
Hillerse, den 05.10.2015

gez. Montzka  
Eckhard Montzka  
Gemeindedirektor

Siegel



**Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)**

- Art der baulichen Nutzung**  
 Dorfgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
 Grundflächenzahl  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 Offene Bauweise  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger  
 Altlast bzw. Altlast-Verdachtsflächen  
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, zugl. Zu- und Ausfahrverbot entlang der L 320  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Richtfunktrasse, Schutzstreifen und Bauhöhenbeschränkung beachten
- Nachrichtliche Übernahmen**  
 Ortsdurchfahrtsgrenze  
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet  
 Naturschutzgebiet  
 Landschaftsschutzgebiet  
 FFH-Gebiet  
 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen

**Textliche Festsetzungen**

1. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche je ein hochstämmiger Obstbaum heimischer, standortgerechter Sorten auf dem jeweiligen Grundstück ggf. außerhalb der überbaubaren Fläche zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Hinweis:**
1. Auf den in der Vergangenheit von der Oker überschwemmten Flächen ist mit Schwermetallbelastungen zu rechnen!
  2. Innerhalb einer Zone von 20 m ab den befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L 320 ist die Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG zu beachten.

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hillerse diese Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hillerse, den 05.10.2015  
 gez. Montzka  
 Eckhard Montzka  
 (Gemeindedirektor)

Siegel

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss** Rat Schult  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.12.2014 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Hillerse, den 05.10.2015  
 gez. Montzka  
 Eckhard Montzka  
 (Gemeindedirektor)

Siegel

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg  
 zur Vervielfältigung freigegeben mit Az.: 091-A-975/2012 - ALK  
 der Samtgemeinde Meinersen, Stand: 08/2012 durch Katasteramt Gifhorn

**Planverfasser**  
 Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde ausgearbeitet von:  
 Dr.-Ing. W. Schwerdt  
 Büro für Stadtplanung GbR  
 Waisenhausdamm 7  
 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 14.10.2015

gez. MK, gez. Schwerdt  
 (Planverfasser)

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.05.2015 dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und die Begründung haben vom 05.06.2015 bis 06.07.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hillerse, den 05.10.2015  
 gez. Montzka  
 Eckhard Montzka  
 (Gemeindedirektor)

Siegel

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde hat der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 22.09.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hillerse, den 05.10.2015  
 gez. Montzka  
 Eckhard Montzka  
 (Gemeindedirektor)

Siegel

**Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**  
 Der Satzungsbeschluss der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.10.15 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 10 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.10.15 in Kraft getreten.  
 Hillerse  
 Müden (Aller), den 05.11.2015  
 gez. Montzka  
 Montzka  
 (Gemeindedirektor)

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

Hillerse, den .....  
 .....  
 (Gemeindedirektor)



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

Hillerse, den .....  
 .....  
 (Gemeindedirektor)

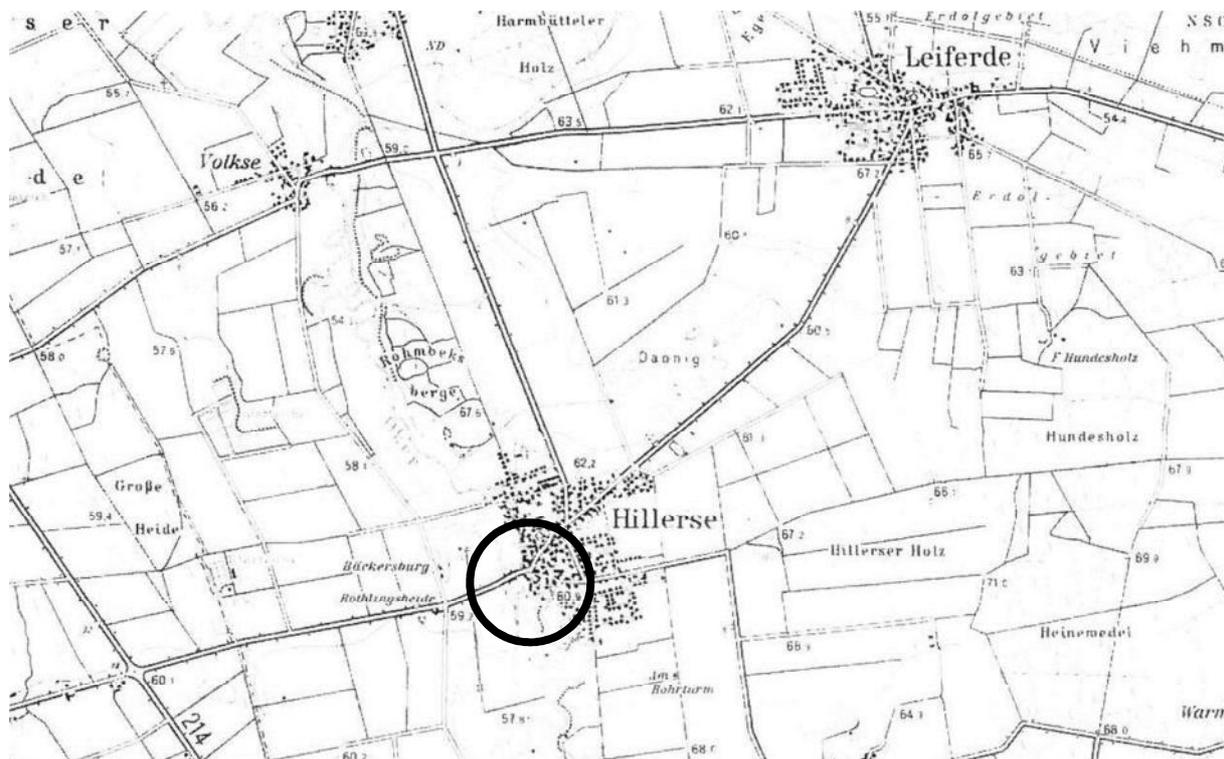
**Gemeinde Hillerse**

**Hauptstraße/ Am Brink**

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

Stand: In Kraft getretene Fassung

## Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Hauptstraße/ Am Brink"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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



In Kraft getretene Fassung

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

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

**Inhaltsverzeichnis:**

|  | Seite     |
|--|-----------|
| <b>1.0 Satzungsbereich / Raumordnung</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2.0 Entwicklung des Plans/ Rechtslage</b>   | <b>3</b>  |
| <b>3.0 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung / Begründung</b> | <b>4</b>  |
| <b>4.0 Eingriffsregelung / Umweltbelange</b>   | <b>5</b>  |
| <b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>  | <b>8</b>  |
| <b>6.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung</b>                          | <b>11</b> |
| 6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit   | 11        |
| 6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange                             | 12        |
| 6.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange   | 12        |
| 6.4 Öffentliche Auslegungen  | 12        |
| <b>7.0 Verfahrensvermerk</b>   | <b>13</b> |

## 1.0 Satzungsbereich / Raumordnung

---

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Hauptstraße/ Am Brink" gem. § 34 Abs. 4 BauGB umfasst eine Gesamtfläche von rd. 3,30 ha. Der Planbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Hillerse, nördlich und westlich der "Hauptstraße", westlich der Straße "Am Brink" und östlich der Okerniederung.

Durch die Planung soll für das Grundstück "Hauptstraße 3", das ca. 0,51 ha groß ist, eine Hinterliegerbebauung ermöglicht werden. Dabei handelt es sich um eine Nachverdichtung und Arrondierung im Rahmen der Grenzen der Bebauung am westlichen Ortsrand von Hillerse. Die Gemeinde legt damit die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an dieser Stelle fest. Dabei werden lediglich für das Flurstück 7/ 5 Regelungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung getroffen. Im übrigen Planbereich soll auch künftig die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach der Eigenart der näheren Umgebung erfolgen. Das heißt, ein Vorhaben ist nur dann zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Der Satzungsbereich befindet sich in der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)<sup>1)</sup> im nachrichtlich dargestellten Siedlungsbereich von Hillerse. Weitere zeichnerische Festlegungen trifft das RROP für den Satzungsbereich selbst sowie seine unmittelbare Nachbarschaft nicht. Hillerse ist in der Samtgemeinde Meinersen ohne grundzentrale Aufgabe unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Die Gemeinde sieht die Planung zur Nachverdichtung und Arrondierung als an die Ziele der Raumordnung angepasst an (§ 1 Abs. 4 BauGB).

## 2.0 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

---

Für den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Hauptstraße/ Am Brink" mit insgesamt rd. 3,30 ha stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Meinersen gemischte Baufläche und teilweise Dorfgebiete dar. Für den westlich angrenzenden Bereich der Okerniederung ist in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Grünfläche enthalten. Die Abgrenzung des FFG-Gebietes "Okertal", des seit 2009 bestehenden Naturschutzgebietes (NSG) "Okeraue bei Volke" und die Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls im Flächennutzungsplan enthalten. Die Klarstellungssatzung ist also aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der Satzungsbereich wird durch die vorhandene Bebauung geprägt. Dabei wurden die Grenzen des Satzungsbereiches so gewählt, dass sowohl ein landwirtschaftlicher Betrieb, als auch ein Landgasthof, ein bestehender Elektrobetrieb und verschiedene Wohnnutzungen, teilweise mit Tierhaltung einbezogen wurden. So ist gewährleistet, dass für künftige Vorhaben der Gebietscharakter eines Dorfgebietes zu Grunde zu legen ist. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass der Bestand der bestehenden Nutzungen gesichert ist. Durch die Planung wird die Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe nicht eingeschränkt.

---

<sup>1)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, in der aktuellen Fassung

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB wird das Bauleitplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Durch die Aufstellung der Satzung wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert.

Der Planbereich grenzt an das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet 90 "Aller (mit Barnbruch), untere Leine und untere Oker" an. Im Südwesten liegt ein kleiner Teil eines bereits bebauten Grundstückes in diesem FFH-Gebiet. Auf Grund dieser Lage ist eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung durchgeführt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Aufgrund der geringen Größe von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> neu versiegelbare Fläche besteht nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Das Baugesetzbuch sieht im vereinfachten Verfahren vor, von der Anfertigung der Umweltprüfung, des Umweltberichts sowie der zusammenfassenden Erklärung abzusehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

### **3.0 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung / Begründung**

---

Im Südwesten der bebauten Ortslage von Hillerse, westlich der "Hauptstraße" soll im Bereich der bestehenden Bebauung eine Nachverdichtung und Arrondierung im Rahmen der Grenzen der bestehenden Bebauung ermöglicht werden. Insbesondere soll für den ortsansässigen Elektrobetrieb zur Sicherung der Betriebsnachfolge ermöglicht werden, dass die Kinder des Betriebsinhabers auf dem gleichen Grundstück noch je ein Wohnhaus errichten dürfen. Um hier Rechtsklarheit sicher zu stellen, werden für das Flurstück 7/ 5 im Planbereich, dessen Größe ca. 0,51 ha beträgt, Baugrenzen definiert, die einerseits das bestehende Wohnhaus und Betriebsgebäude erfassen und andererseits ermöglichen, im bisherigen Garten bis zu der westlichen Grenze, wie sie von Nachbargebäuden bereits vorgegeben ist, zu bauen. Im Hinblick auf die Maßstäblichkeit in der Nachbarschaft, wird eine Grundflächenzahl von 0,3 zugelassen. So wird einerseits eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht und andererseits dafür Sorge getragen, dass die Maßstäblichkeit der Nachbarschaft gewahrt bleibt. Ebenfalls mit Bezug auf die Nachbarschaft, wird zweigeschossige, offene Bauweise zugelassen.

Darüber hinaus werden rund 2,79 ha Dorfgebiet in den Planbereich zur Klarstellung des Gebietscharakters einbezogen. Für diese Teile der Satzung sollen Vorhaben auch künftig nur zulässig sein, wenn sie sich in Art und Maß in die nähere Umgebung einfügen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Immissionen, insbesondere von den angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen, sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft, der auf Grund der Satzung erstmals zulässig werden wird, sowie zur visuellen Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild wird als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, dass je 100 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ab-

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

gang gleichartig zu ersetzen ist. Dies soll auf den jeweiligen Grundstücken, ggf. außerhalb der überbaubaren Fläche geschehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der "Hauptstraße" und der Straße "Am Brink" und wird auf dem Grundstück, für das die Nachverdichtung vorbereitet wird, durch zeichnerisch festgesetzte Flächen mit "Geh-, Fahr- und Leitungsrechten" zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Die Flächen wurden so gewählt, dass auch die Müllabfuhr, wie bisher, das Grundstück und die Hinterliegerbebauung anfahren kann.

Durch Bebauung notwendig werdende Stellplätze müssen privat auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Öffentliche Parkplätze werden in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an die örtlich bestehenden Netze vorgenommen werden. Die Ortschaft befindet sich im Bereich der Richtfunktrasse RiFu Nr. 802. Diese ist nachrichtlich dargestellt.

Auf dem Flurstück 8/5 befindet sich ein Altstandort, der im Niedersächsischen Altstankataster geführt wird.

Um im Hinblick auf mögliche Gefährdungen die erforderliche Anstoßwirkung zu gewährleisten, wird auf dem Plan ein Hinweis angebracht.

Im Süden grenzt der Planbereich an die Landesstraße L320, an der bei Kilometer 11,250 die Ortsdurchfahrtsgrenze liegt. Südlich ist im Plan die gem. gemäß § 24 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) von der Bebauung freizuhalten Fläche eingetragen. Dort gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot. Durch die zeichnerische Eintragung und den Hinweis wird die umfassende Information gewährleistet.

Nördlich des Satzungsbereiches befindet sich die Kirche. Diese steht unter Denkmalschutz und ist zur Sicherung der Anstoßwirkung im Hinblick auf den Umgebungsschutz außerhalb des Planbereiches als solches gekennzeichnet.

#### **4.0 Eingriffsregelung / Umweltbelange**

Der Satzungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rd. 3,30 ha. Für das Flurstück 7/ 5 mit einer Größe von 0,51 ha wird zur Nachverdichtung eine Baugrenze definiert und eine GRZ von 0,3 zugelassen. Im übrigen Geltungsbereich sind alle Vorhaben nach wie vor gem. § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn sie sich einfügen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Planung neben dem Klarstellungsanteil eines bestehenden Bereiches, auch um Bereiche handelt, für die eine erstmalige Bebauung ermöglicht wird, wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB abgehandelt. Ein Ausgleich im Hinblick auf den Eingriff in Natur und Landschaft ist für den Klarstellungsanteil im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich, da die Eingriffe unabhängig von der vorliegenden Planung bereits zulässig waren oder bereits erfolgt sind (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

Zur Kompensation erstmals ermöglichter Eingriffe und um eine Vorsorge zur Einbindung des Bereiches in das Landschaftsbild zu schaffen, wird festgesetzt, dass je angefangener 100 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein heimischer Standortgerechter Obstbaum zu pflanzen ist. Dies soll auf dem jeweiligen Grundstück geschehen, auf dem

der Eingriff erfolgt, ggf. außerhalb der überbaubaren Fläche. So wird einerseits zu einem dorftypischen Orts- und Landschaftsbild am Übergang zu Okeraue beigetragen und andererseits dafür Sorge getragen, dass für die jeweiligen Bauherren Eingriff und Ausgleich gut nachvollziehbar miteinander verknüpft sind.

Eine Bestandsaufnahme hat keine Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten ergeben. Da sich der neu zu bebauende Bereich derzeit als Hausgarten darstellt, stellt er auch einen potentiellen Lebensraum z. B. für verschiedene Brutvögel dar. Insofern ist vorgesehen, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen soll. Grundsätzlich gilt das Artenschutzrecht unmittelbar und ist zu beachten. Um im Hinblick auf das Artenschutzrecht Sicherheit zu haben und um Verbotstatbestände ausschließen zu können, ist eine Artenschutzrechtliche Potentialanalyse erfolgt<sup>2)</sup>. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

- Zitatbeginn

*Zur Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen sind folgende Vorkehrungen zu beachten:*

- 1. Vor Abschieben der Bauflächen ist zu prüfen, ob dort Maulwürfe leben, was auch für Laien anhand der typischen Maulwurfshaufen erkennbar ist. Sollten Maulwürfe vorhanden sein, bedarf es einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde zur Umsiedlung der Tiere.*
- 2. Der höhlenreiche Obstbaum darf nur beseitigt werden, wenn eine fachkundige Person vorab die vorhandenen Höhlen gründlich auf Vogel- und Fledermausbesatz und auf Eignung als Fledermausquartier untersucht hat und dabei festgestellt wurde, dass eine solche Lebensraumfunktion nicht vorliegt. Gleiches gilt für die Bäume auf den Nachbargrundstücken. Da die Vorhabensträgerin nicht beabsichtigt, Bäume zu beseitigen, wurde auf entsprechende Kontrolluntersuchungen verzichtet.*
- 3. Gehölze sind nur außerhalb des Zeitraumes März bis September zu beseitigen (siehe § 39 Abs. 2 BNatSchG), um dort gegebenenfalls brütende oder Junge aufziehende Vögel nicht zu schädigen.*
- 4. Neue Wohngebäude sind nicht westlich der bestehenden westlichen Baulinie der Ortslage zu errichten, damit die Störwirkungen nicht dichter an die Oker heranreichen. Eine Bebauung in dem in Abb. 1 blau umgrenzten Bereich ist somit zulässig.*
- 5. Eine gärtnerische Nutzung und Gestaltung darf nicht auf die Flächen außerhalb des Plangebietes ausgedehnt werden.*
- 6. Sofern im Plangebiet bis an den westlichen Rand eine gärtnerische Nutzung erfolgt, ist am Westrand des Plangebietes eine dichte mindestens einreihige Heckenpflanzung vorzusehen, um Störeffekte abzuschirmen. Falls die Hecke nach Aufwuchs beschnitten werden soll, ist eine Mindesthöhe von 2 m zu erhalten.*
- 7. Eventuell erforderliche neue Außenbeleuchtung ist so anzubringen, dass sie nicht in Richtung Oker-Niederung abstrahlt und als Leuchtmittel sind Leuchtdioden vom Typ "warm-weiß" zu verwenden, um die Anlockwirkung auf Nachtinsekten (vergleiche EISENBEIS 2013) und die Störwirkung auf Fledermäuse, Fischotter und Biber zu minimieren.*

- Zitatende

---

<sup>2)</sup> Arbeitsgruppe Land & Wasser; Prof. Dr. Kaiser; Artenschutzrechtliche Potentialanalyse zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Hillerse "Hauptstraße/ Am Brink" (Landkreis Gifhorn); Juli 2015

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Festsetzungen auf Grund dieser Erfordernisse im Bebauungsplan über die gewählten Planfestsetzungen hinaus sind nicht erforderlich. Die Anforderungen gelten auf Grund des Artenschutzrechtes und sind zu beachten.

Bei Einhaltung der genannten Erfordernisse kommt die Potentialabschätzung zu folgendem Ergebnis:<sup>3)</sup>

- Zitatbeginn

*Der Scherrasen, auf dem die neuen baulichen Anlagen entstehen sollen, kommt eventuell mit Ausnahme des Maulwurfes (siehe hierzu Vorkehrung in Kap. 4) als Lebensstätte oder Wuchsort geschützter Arten nicht in Betracht. Auch ist nicht zu befürchten, dass es im Rahmen der Bauarbeiten zu Individuenverlusten kommen könnte, weil sich die möglicherweise vorkommenden Tierarten (Vögel, Igel, Eichhörnchen) durch Flucht entziehen können. Auf den Nachbargrundstücken verhindern die in Kap. 4 beschriebenen Bauzeitenbeschränkungen und Höhlenkontrollen, dass besetzte Vogelnester oder Fledermausquartiere zerstört werden. Nach Abschluss der Brutsaison unterliegen Vogelnester von Arten, die jährlich neue Nester bauen (nur solche sind im Plangebiet zu erwarten), nicht mehr dem Lebensstättenschutz (LOUIS 2012). Ein kleinräumiges Ausweichen auf benachbarte Gehölze als Brutplatz ist aufgrund des großen Angebotes an entsprechenden Strukturen möglich. Insofern gehen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG vom Vorhaben nicht aus.*

*Auch sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen, weil nur erhebliche Störungen unzulässig sind, im vorliegenden Fall aber im Umfeld der Baumaßnahme allenfalls störungsempfindliche Arten zu erwarten sind, da der Bereich durch die bestehende gärtnerische Nutzung und die benachbarte Bebauung deutlich vorbelastet ist. Auch rückt das Gebäude nicht dichter an die Oker-Niederung und an die Oker heran, als es der bestehenden äußeren Baulinie der Siedlung entspricht. Auch eine gärtnerische Nutzung rückt nicht weiter an die Oker-Niederung heran als es bisher der Fall ist. Störempfindlichere Arten sind frühestens an der Oker und den dort uferbegleitend vorhandenen Gehölzen zu erwarten. Bei einer Entfernung von mehr als 100 m sind erhebliche Störwirkungen aber auszuschließen, zumal sich nichts an der bestehenden Störsituation ändert. Nahrungshabitate geschützter Arten (in Betracht kommen Vögel und Fledermäuse) unterliegen nicht den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG (siehe LOUIS 2012). Unabhängig davon ist davon auszugehen, dass die Überbauung von Teilen der Scherrasen keine maßgeblichen Nahrungshabitate betrifft, da in großem Umfang mindestens gleichwertige Ausweichlebensräume im Nahbereich vorhanden sind.*

- Zitatende

Im Hinblick auf die FFH- Verträglichkeit kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:<sup>4)</sup>

- Zitatbeginn

*Durch die (...) beschriebenen Vorkehrungen ist sichergestellt, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung des benachbarten FFH-Gebietes Nr. 90 "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" (EU-Kennzeichen DE 3021-301, vergleiche NLWKN 2008) führen kann. Flächen des FFH-Gebietes werden durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen. Vorhabensbedingte Störwirkungen reichen nicht bis zu den sensiblen Flächen (Oker mit uferbegleitenden Auengehölzen, die dem Lebens-*

---

<sup>3)</sup> ebenda

<sup>4)</sup> ebenda

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

*raumtyp 91E0 (Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* [Alno-Padion, *Alnion incanae*, *Salicion albae*]) zuzurechnen sind. Das Grünland und das Schilf-Landröhricht sowie der Scherrasen mit Einzelbäumen und das vorhandene Kleingewässer zwischen dem Plangebiet und der Oker entsprechen keinem FFH-Lebensraumtyp. Insofern bedarf es nach gutachterlicher Einschätzung keiner Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG.*

- Zitatende

Die Gemeinde erachtet damit die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG als angemessen erfüllt und das Artenschutzrecht als adäquat berücksichtigt. Die Planung wird nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes führen.

## 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

### - Denkmalpflege

Mit Schreiben vom 26.03.2015 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:

Es ist grundsätzlich zu beachten, dass das Niedersächsische Denkmalverzeichnis nicht abschließend ist. Es kann jederzeit zu Änderungen in diesem Verzeichnis kommen.

Für alle Maßnahmen an Baudenkmalen und in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmalen ist vor Maßnahmenbeginn eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen (§§ 8 und 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz -NDSchG-).

In den erforderlichen Genehmigungen bei Baudenkmalen ist mit Auflagen, z. B. hinsichtlich der gewählten Ausführung, Materialien, etc. zu rechnen.

In den Genehmigungen bei Maßnahmen an Gebäuden in unmittelbarer Umgebung von Baudenkmalen ist mit Auflagen hinsichtlich der gewählten Materialien evtl. zu rechnen. Dadurch soll eine Beeinträchtigung der Baudenkmale verhindert werden.

Im Vorfeld sollten hier bei allen betroffenen Maßnahmen rechtzeitig Absprachen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde getroffen werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen (Herrn Dr. Wallbrecht, Tel. 05371/3014) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

### - Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 26.03.2015 weist der **Landkreis Gifhorn** auf Folgendes hin:

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurück zu holen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Die **Exxon Mobil Production Deutschland GmbH** teilt am 04.03.2015 Folgendes mit:

Im Schutzstreifenbereich besteht des Weiteren auch ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt u. a. auch das Anpflanzen oder Aufwachsenlassen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen.

Aus Sicherheits- und Planungsgründen ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Tage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt zu folgendem Überwachungsbetrieb aufzunehmen:

ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Betrieb Elbingen, Bahnhofstraße 20, 29367 Steinhorst, ☎ 0 51 48 / 98 99-0

Im Störfall außerhalb der Dienstzeit bitte ☎ 0 59 31 / 15 40

Am 06.03.2015 gibt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** folgende Hinweise:

Bitte beachten sie bei der geplanten Nachverdichtung unsere Trassenlage. Unsere Trassen dürfen zu Entstörzwecken nicht überbaut werden. Es gilt die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH.

#### **- Vorbeugender Brandschutz**

Am 26.03.2015 teilt der **Landkreis Gifhorn** folgende Erfordernisse mit:

Ein Teilbereich des Flurstückes 8/5 der Flur 9 der Gemarkung Hillerse ist im Verzeichnis der altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten (Altlastenverzeichnis gemäß § 6 NBodSchG) aufgeführt.

In Bereichen, in denen es in der Vergangenheit zu Überschwemmungen gekommen ist, ist generell mit Schwermetallverunreinigungen zu rechnen.

Aus Sicht der unteren Boden- und Immissionsschutzbehörde ergeben sich keine weiteren Hinweise und Anregungen, die über den beschriebenen Umfang bzw. Detaillierungsgrad hinausgehen. Die vorstehenden Belange sind ausreichend zu berücksichtigen.

#### **- Immissionsschutz**

Mit Schreiben vom 06.03.2015 gibt die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** folgenden Hinweis:

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße 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 Land nicht geltend gemacht werden.

Das **Niedersächsische Landvolk** weist am 02.04.2015 daraufhin, dass im Planbereich Beregnungsbrunnen mit Dieselaggregaten betrieben werden.

#### **- Landwirtschaft**

Am 01.04.2015 teilt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** Folgendes mit:

Im Begründungstext wird bereits darauf hingewiesen, dass Immissionen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen als ortsüblich hinzunehmen sind. Dies gilt auch für die überplante und die angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen. Hier können durch Fahrbetrieb, Rindvieh-, Pferde- und Schafhaltung Stäube, Geräusche und Gerüche entstehen, die von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren sind.

(...)

Zu den landwirtschaftlich bedingten Stoßzeiten (Bestellung und Ernte) können diese landwirtschaftlich verursachten Immissionen auch in den späten Abend- bzw. frühen Morgenstunden oder auch nachts entstehen und in das Plangebiet hineinwirken. Die betrieblichen Abläufe dürfen durch eine heranrückende Wohnbebauung keinesfalls eingeschränkt werden.

(...)

Die verkehrliche Erschließung der möglichen Hinterliegerbebauung erfolgt von der "Hauptstraße" und wird auf dem Grundstück, für das die Nachverdichtung vorbereitet wird, planerisch gesichert.

#### **- Vorbeugender Brandschutz**

Der **Landkreis Gifhorn** nimmt in seiner Stellungnahme vom 06.07.2015 wie folgt Stellung:

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 Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung:

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

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für Dorfgebiete mit mind. 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden, über Hydranten zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein.
2. Werden im Dorfgebiet größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime oder Stallanlagen) 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).

---

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

**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).

**- Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Die **LGLN, Regionaldirektion Hannover**, teilt als **Kampfmittelbeseitigungsdienst** am 06.03.2015 mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt

**- Hochwasserschutz**

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz** gibt am 20.03.2015 folgenden Planungsbeitrag:

Im westlichen Planungsbereich befinden sich aus geologischer Sicht potenziell hochwassergefährdete Gebiete, die z. T. außerhalb der Grenzen eines Jahrhunderthochwassers (HQ<sub>100</sub>) liegen. Falls bei Extremereignissen die vorhandenen Schutzmaßnahmen (z. B. Dämme, Deiche) versagen sollten, können diese Gebiete von Überschwemmungen betroffen sein. Grundlage für die Ausweisung dieser potenziell hochwassergefährdeten Gebiete sind Ergebnisse einer regelbasierten Auswertung der geologischen Fachdaten des Untergrunds, z. B. zu Alter, Beschaffenheit und Entstehung der Gesteine (Broschüre zur Hochwassergefährdungskarte von Niedersachsen | Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie).

**- Altlasten**

Mit Schreiben vom 06.07.2015 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:

Bei Überbauung altlastenverdächtiger Flächen sind die allgemein bekannten Regeln zu berücksichtigen. Durch Vorlage eines Konzeptes sind zu berücksichtigende arbeitssicherheitstechnische Belange aber auch die Belange des Boden-, Wasser- und Abfallrechtes zu beschreiben. So sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Mögliche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bleiben vorbehalten.

---

## **6.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

---

### **6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB wird gem. § 34 Abs. 6 BauGB entwickelt. Insofern wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB angewandt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. In der Zeit vom 27.02.2015 bis 13.03.2015 wurde eine Offenlage durchgeführt. Es wurde eine Stellungnahme von Bürgern abgegeben, die zu Ergänzungen der Begründung führte.

## **6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

---

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB wird gem. § 34 Abs. 6 BauGB entwickelt. Insofern wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB angewandt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 27.02.2015 zur Stellungnahme bis zum 27.03.2015 aufgefordert.

## **6.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

---

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 04.06.2015 zur Stellungnahme bis zum 06.07.2015 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

## **6.4 Öffentliche Auslegungen**

---

Zum Planverfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 05.06.2015 bis zum 06.07.2015 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.06.2015 über die Offenlage informiert.

Die Stellungnahmen führten zur Aufnahme von Hinweisen in der Begründung. Darüber hinaus erfolgte eine Korrektur in der Planzeichenerklärung und den Hinweisen im Plan.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

## **7.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.06.2015 bis 06.07.2015 öffentlich ausgelegt.

Sie wurden in der Sitzung am 22.09.2015 durch den Rat der Gemeinde Hillerse unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Aufstellungsverfahren beschlossen.

Hillerse, den 05.10.2015

gez. Montzka  
Eckhard Montzka  
(Gemeindedirektor)

Siegel